

Số: 112 /2025/CBTT-TAL

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) quý 04/ năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

- Mã chứng khoán: TAL

- Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại liên hệ: 0243.793.2525

- Email: info@tasecoland.vn

Website: <https://tasecoland.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

• BCTC quý 04/ năm 2024

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày /01/2025 tại đường dẫn: <https://tasecoland.vn/vi/shareholder-document/bao-cao-tai-chinh-nam-2024/>

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 04/2024;

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Cao Thị Lan Hương



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 60

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 07 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 quý IV năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 giai đoạn 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 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 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 quý IV năm 2024 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 - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 24 tháng 01 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.277.049.708.360	4.565.269.025.083
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	344.681.981.799	171.776.740.961
111	1. Tiền		91.325.901.799	19.885.197.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		253.356.080.000	151.891.543.508
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		70.330.000.000	17.371.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	70.330.000.000	17.371.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		966.117.462.871	1.193.813.418.332
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	403.595.127.352	783.014.606.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	83.032.514.649	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	199.006.316.412	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	3.821.831.040.281	3.101.317.842.242
141	1. Hàng tồn kho		3.821.831.040.281	3.101.317.842.242
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		74.089.223.409	80.990.023.548
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	17.184.405.388	12.195.260.502
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.904.818.021	68.794.763.046

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.811.319.769.477	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	12	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	13	-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		483.172.708.149	342.490.638.620
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	483.172.708.149	342.490.638.620
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	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		12.254.799.935	23.483.018.820
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.650.165.908	15.947.635.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	7.604.634.027	7.535.383.358
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.088.369.477.837	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	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.181.926.539.120	4.764.722.988.915
310	I. Nợ ngắn hạn		1.917.409.165.678	2.568.860.672.599
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	320.713.276.202	509.713.130.207
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	130.792.198.073	13.612.618.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	55.565.385.984	423.368.625.126
314	4. Phải trả người lao động		14.717.759.677	12.932.186.734
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	125.290.548.937	191.202.001.923
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	171.738.648.765	538.445.379.664
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.042.622.613.207	874.756.730.739
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	28.831.633.797	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	27.137.101.036	4.830.000.000
330	II. Nợ dài hạn		3.264.517.373.442	2.195.862.316.316
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	296.988.509.814	279.924.857.736
338	2. Vay dài hạn	21	2.967.528.863.628	1.905.937.458.580
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.906.442.938.717	3.609.462.556.040
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.906.442.938.717	3.609.462.556.040
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		826.962.933.717	529.982.551.040
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		84.482.551.040	47.456.495.464
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		742.480.382.677	482.526.055.576
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.088.369.477.837	8.374.185.544.955

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	374.528.366.783	2.385.645.936.706	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	374.528.366.783	2.385.645.936.706	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	263.705.411.666	1.664.234.727.682	768.803.381.024	1.876.620.936.589
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		110.822.955.117	721.411.209.024	353.648.536.753	800.752.684.125
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	512.230.802.352	13.369.255.690	810.553.850.302	33.744.330.965
22	7. Chi phí tài chính	27	57.593.732.650	32.690.143.530	169.345.591.601	49.285.711.733
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		54.392.789.478	30.356.254.623	155.210.269.047	48.899.268.384
25	8. Chi phí bán hàng	28	21.403.061.318	62.853.666.960	46.535.197.504	73.113.573.287
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	58.312.750.995	35.110.702.847	132.825.245.629	96.557.681.692
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		485.744.212.506	604.125.951.377	815.496.352.321	615.540.048.378
31	11. Thu nhập khác		2.002.752.696	1.266.915.182	2.162.225.231	15.082.703.859
32	12. Chi phí khác		1.862.988.165	1.897.018.855	8.381.806.061	4.822.113.033
40	13. Lợi nhuận khác		139.764.531	(630.103.673)	(6.219.580.830)	10.260.590.826
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		485.883.977.037	603.495.847.704	809.276.771.491	625.800.639.204
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(5.056.385.704)	124.830.229.582	39.728.538.447	124.830.229.582

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		809.276.771.491	625.800.639.204
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.061.542.231	9.166.046.861
03	Các khoản dự phòng		(620.073.344)	(2.061.279.077)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(810.553.850.302)	(31.407.220.965)
06	Chi phí lãi vay	27	155.210.269.047	48.899.268.384
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		157.374.659.123	650.397.454.407
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		347.351.118.760	(494.635.766.172)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(569.937.441.485)	(1.228.453.430.145)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(801.639.193.751)	373.919.505.117
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.477.706.443)	6.492.708.739
13	Tăng, 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	18	(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 thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.209.571.181.570)	(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 và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(246.325.000.000)	(410.298.771.339)
24	Tiền thu hồi cho vay		169.803.200.000	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 sử dụng vào hoạt động đầu tư		594.698.975.141	(1.001.725.642.873)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		532.590.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		3.269.044.081.289	3.639.683.131.370
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.041.903.325.107)	(1.746.576.829.669)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(439.895.898.915)	(53.806.507.610)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		787.777.447.267	1.839.299.794.091
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		172.905.240.838	(115.020.969.250)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		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 kỳ	5	344.681.981.799	171.776.740.961

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 07 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn 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 (tại 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 lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	-	-	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	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		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 đường Cù Chính Lan, Tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
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, phường Đồng Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	-	-	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	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	Quản lý và khai thác tòa nhà
13	Công ty CP Đầu tư BĐS Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty BĐS Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty CP Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global")	-	-	36,61%	50,5%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	50,50%	50,50%	0%	0%	Phòng 3, tầng 2, tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyễn Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng	Đầu tư và Kinh doanh bất động sản
(i)	Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.						

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

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 16. 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 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý IV năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") vào ngày 24 tháng 01 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, vàng, 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 ("BĐS") 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.18 – *Ghi nhận doanh thu*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, 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	04 – 06 năm
Thiết bị văn phòng	02 – 06 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Tài sản cố định khác	04 – 05 năm
Phần mềm máy tính	03 - 04 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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
------------------------------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn 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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

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.

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 trên báo cáo tài chính riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn 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 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 phương pháp 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 khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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.

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.

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

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

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 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

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

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

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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.

3.17 *Người mua trả tiền trước*

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

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

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

3.19 Thuế

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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

3.19 Thuế

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 hoãn lại phải trả 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 hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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.

3.21 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 GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thoái vốn Công ty NHT Global

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 1 năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty ICON4 tại Công ty NHT Global, tương đương với 50,5% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4 đã hoàn thành thoái vốn, Công ty NHT Global không là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.2 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng và một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt

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

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, trong đó Công ty TasecoLand nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu.

4.3 Thay đổi vốn Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Yên Bình từ một cổ đông khác. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên 84%.

Theo Nghị quyết số 41/2024/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Yên Bình, tỷ lệ sở hữu của Công ty TasecoLand không đổi. Vào ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty Yên Bình đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

4.4 Thoái vốn Công ty TAH

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm 2023 về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty TAH, tương ứng với 99,9% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 31 tháng 7 năm 2024 Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty TAH, Công ty TAH không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.5 Giải thể Công ty Hải Hà

Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 7 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Hải Hà, Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty TasecoLand về việc phê duyệt phương án giải thể Công ty Hải Hà. Ngày 3 tháng 10 năm 2024 Công ty Hải Hà đã hoàn tất giải thể theo thông báo Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa.

4.6 Thoái vốn Công ty Tầm nhìn Hồ Tây

Theo Nghị quyết số 37/2024/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng cổ phần của Công ty Invest tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây tương ứng với 99,9% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty Invest đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây, Công ty Tầm nhìn Hồ Tây không là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
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 (*)	253.356.080.000	151.891.543.508
TỔNG CỘNG	344.681.981.799	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 TMCP có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm, trong đó một số khoản tiền gửi 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 21.

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

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	70.330.000.000	70.330.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	70.330.000.000	70.330.000.000	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, trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	306.912.435.185	767.360.494.719
Phải thu từ khách hàng khác	37.504.830.600	178.504.835.600
Phải thu khách hàng chuyển nhượng cổ phần Vietnam Investment R Limited	269.407.604.585	588.855.659.119
Phải thu từ các hoạt động khác	84.761.054.100	-
	84.761.054.100	-
	11.921.638.067	15.654.111.685
TỔNG CỘNG	403.595.127.352	783.014.606.404
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	361.607.189.206	617.737.746.065
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	41.987.938.146	165.276.860.339

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

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	55.192.072.855	55.201.810.746
TỔNG CỘNG	83.032.514.649	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 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

8. **PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	265.250.000.000	258.027.200.000
Cho vay các bên khác	16.340.000.000	-
TỔNG CỘNG	281.590.000.000	258.027.200.000

9. **PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Thu hộ, chi hộ	23.322.725.224	-	24.002.003.084	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	127.000.000.000	-	-	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	16.034.617.089	-	19.779.700.120	-
Tạm ứng cho nhân viên	8.733.743.306	-	13.347.021.088	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu cổ tức	8.336.000.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.488.319.375	-	616.219.220	-
TỔNG CỘNG	199.006.316.412	-	70.835.854.930	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	174.917.990.781	-	43.030.735.547	-
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	24.088.325.631	-	27.805.119.382	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản	9.860.526.966	-	11.633.908.966	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (*)	461.688.179.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	1.122.500.000	-	1.062.000.000	-
TỔNG CỘNG	472.671.205.966	-	12.695.908.966	-

(*): Đây là khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn 3 và Dự án khu đô thị mới phía nam trung tâm thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.026.118.048.967	-	2.796.876.270.832	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>		-	1.802.143.311.482	-
<i>Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa</i>	643.247.156.882	-	612.724.802.138	-
<i>Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên</i>	448.449.900.091	-	382.008.157.212	-
<i>Dự án khu nhà ở cao tầng Việt Hưng, Long Biên</i>	892.756.575.765	-	-	-
<i>Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, Hà Nam</i>	41.664.416.229	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	1.794.965.388.921	-	303.693.969.017	-
<i>Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao</i>	27.473.585.033	-	134.260.456.279	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.647.244.602.398	-	-	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	107.589.672.152	-	152.795.816.620	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	12.657.529.338	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	3.821.831.040.281	-	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 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án khu nhà ở cao tầng Việt Hưng Long Biên 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 21.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	13.967.447.401	12.082.867.699
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.216.957.987	112.392.803
TỔNG CỘNG	<u>17.184.405.388</u>	<u>12.195.260.502</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	-	7.786.031.111
Chi phí sửa chữa lớn	1.752.144.468	4.266.096.389
Công cụ, dụng cụ	2.898.021.440	3.867.760.266
Chi phí trả trước dài hạn khác		27.747.696
TỔNG CỘNG	<u>4.650.165.908</u>	<u>15.947.635.462</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					Tổng cộng
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 kỳ	-	40.909.091	20.658.180.000	74.900.000	20.773.989.091
Số cuối kỳ	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	2.055.218.181	4.853.943.648	1.175.306.152	10.336.909.657
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 kỳ	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 kỳ	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 kỳ	-	883.692.180	22.007.260.653	68.658.332	22.959.611.165

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang sử dụng tài sản là một số phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

*Nhà cửa và
 quyền sử dụng đất*

Nguyên giá:	
Số đầu năm	48.701.493.330
Số cuối kỳ	<u>48.701.493.330</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết (*)</i>	48.701.493.330
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(48.701.493.330)
- Khấu hao trong kỳ	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>(48.701.493.330)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>

(*) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 48.701.493.330 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 48.701.493.330 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	266.650.683.948	264.497.724.072
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	-	37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III- Hà Nam	192.206.812.390	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu – Thái Nguyên	18.270.211.053	17.545.095.798
Các dự án khác	6.045.000.758	1.214.781.269
TỔNG CỘNG	<u>483.172.708.149</u>	<u>342.490.638.620</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số lô đất tại Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 111,22 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

Công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.786.928.228.341	-	2.786.928.228.341	3.384.286.646.584
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	(1.410.982.794)
TỔNG CỘNG	2.821.006.728.341	(790.909.450)	2.820.215.818.891	3.423.954.163.790

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4	587.602.915.205	774.880.000.000	587.602.915.205	881.600.000.000
Công ty TAH	-	-	609.390.000.000	(i)
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	297.000.000.000	(i)	207.900.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	8.718.000.000	(i)	88.800.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty TNHH BĐS Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	209.833.715.266	(i)
Taseco Hải Phòng	1.000.000.000	(i)	1.000.000.000	(i)
TỔNG CỘNG	2.786.928.228.341		3.384.286.646.584	

(i)

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

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

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023					
	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	34.078.500.000	(790.909.450)	15,00%	15,00%	34.078.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà NO1-T4, khu Đoàn Ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, 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 Vinconstec được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN, NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	122.113.273.257	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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	26.211.107.415	36.428.350.558
Phải trả người bán ngắn hạn khác	58.902.165.842	85.694.327.062
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	198.600.002.945	332.355.146.131
TỔNG CỘNG	320.713.276.202	509.713.130.207

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty: Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 Thanh Hóa và các dự án khác.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp/cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	104.464.000.564	15.718.986.014	(103.621.051.121)	16.561.935.457
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.702.768.843	39.950.753.188	(57.560.977.179)	35.092.544.852
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	14.506.642.148	(10.829.414.562)	3.916.239.008
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	869.539.831.709	(1.135.502.676.006)	-
Các loại thuế khác	-	2.789.089.427	(2.794.422.760)	(5.333.333)
TỔNG CỘNG	423.368.625.126	942.505.302.486	(1.310.308.541.628)	55.565.385.984

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	88.457.506.408	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	25.637.341.923	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	11.195.700.606	7.442.264.058
TỔNG CỘNG	125.290.548.937	191.202.001.923

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (*)		201.857.200.000
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (**)	888.858.967	197.183.677.157
Kinh phí bảo trì (***)	65.752.293.196	63.042.963.597
Chi phí lãi vay phải trả	36.510.564.535	57.660.017.859
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	23.965.500.976	2.760.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	44.621.431.091	15.941.521.051
TỔNG CỘNG	<u>171.738.648.765</u>	<u>538.445.379.664</u>

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn cho các bên khác 139.411.359.039 312.958.149.634

Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31) 32.327.289.726 225.487.230.030

(*) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một Công ty con mà Công ty đang nắm giữ.

(**) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận được phân chia theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(***) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Alacarte Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	296.988.509.814	279.924.857.736
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)</i>	131.245.503.890	118.399.906.010
<i>Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình (*)</i>	96.546.581.098	96.284.951.726
<i>Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (*)</i>	61.956.424.826	58.000.000.000
<i>Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam (*)</i>	<u>7.240.000.000</u>	<u>7.240.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>296.988.509.814</u>	<u>279.924.857.736</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	56.248.159.539	55.986.530.167
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	240.740.350.275	223.938.327.569

(*) 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 công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

21. VAY

	Đơn vị tính: VND		
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số phát sinh trong kỳ	Giảm	
Vay ngắn hạn			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	299.100.730.739	(314.607.463.158)	246.493.390.711
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	(772.440.000.000)	496.538.800.000
Vay các đối tượng khác	-	(98.999.998.980)	2.000.000.000
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 31)	-	(100.000.000)	17.705.579.260
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	400.656.000.000	(410.548.847.550)	1.156.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	175.000.000.000	(146.271.156.764)	278.728.843.236
TỔNG CỘNG	874.756.730.739	(1.742.967.466.452)	1.042.622.613.207
Vay dài hạn			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.641.719.567.418	(310.755.862.969)	2.730.378.863.628
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.2)	17.805.579.260	(17.805.579.260)	237.150.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	246.412.311.902	(251.847.011.342)	-
TỔNG CỘNG	1.905.937.458.580	(580.408.453.571)	2.967.528.863.628

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch	159.328.239.294	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	Lãi tùy từng thời kỳ	(i)
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	Lãi tùy từng thời kỳ	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 23 tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	(i)

TỔNG CỘNG 246.493.390.711

(i) Tài sản đảm bảo gồm:

- Bất động sản theo GCN quyền sử dụng đất số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco.
- Một số hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
- Một số hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)					Hình thức đảm bảo
21.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)					
	Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:				
	Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	
	Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	950.000.000.000	Gốc vay trả đến ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	284.805.288.858	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 05 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii)
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 07 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iv)
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	503.398.136.641	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(v)
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	295.278.842.181	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vi)
		656.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vii)
		2.125.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý khoản đáo hạn cuối cùng tháng 2 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vii)
	TỔNG CỘNG	2.731.534.863.628			

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 1.156.000.000
Vay dài hạn 2.730.378.863.628

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

- (ii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 thuộc khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- (iii) Tất cả quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ đồng văn III và một số tài sản khác
- (iv) Quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- (v) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- (vi) 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.
- (vii) Một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	129.237.735.165	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 1%/năm)	(viii)
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	(ix)
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)

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386 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.

(ix) Tài sản đảm bảo là 04 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 09 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)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự phòng công trình xây dựng	28.831.633.797	-
	28.831.633.797	-

23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu năm	4.830.000.000	3.200.000.000
Tăng trong kỳ	27.137.101.036	4.830.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ	(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	27.137.101.036	4.830.000.000

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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 kỳ	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 kỳ	-	-	769.617.483.713	769.617.483.713
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(27.137.101.036)	(27.137.101.036)
- Cổ tức công bố trong kỳ (*)	-	-	(445.500.000.000)	(445.500.000.000)
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	826.962.933.717	3.906.442.938.717

(*) Nghị quyết số 27/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền cổ tức năm 2023 bằng tiền, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu là 1.500 VND/cổ phiếu.

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

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000

24.3 Cổ phần

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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).

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.117.795.727.409	2.670.933.097.955
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	911.606.314.763	2.520.017.214.623
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	210.845.603.014	157.356.406.091

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Lãi tiền gửi, cho vay	10.083.144.232	23.664.970.965
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	238.220.541.000	-
Cổ tức được chia	562.250.165.070	7.742.250.000
Doanh thu khác	-	2.337.110.000
TỔNG CỘNG	810.553.850.302	33.744.330.965

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	763.728.648.251	1.868.719.061.443
Giá vốn từ hoạt động khác	5.074.732.773	7.901.875.146
TỔNG CỘNG	<u>768.803.381.024</u>	<u>1.876.620.936.589</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	155.210.269.047	48.899.268.384
Chi phí tài chính khác	14.135.322.554	386.443.349
TỔNG CỘNG	<u>169.345.591.601</u>	<u>49.285.711.733</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	45.063.705.586	33.635.430.779
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.471.491.918	39.478.142.508
TỔNG CỘNG	<u>46.535.197.504</u>	<u>73.113.573.287</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	29.501.728.813	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 dự phòng	14.871.078.797	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.285.814.722	34.149.464.580
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	53.613.908.382	31.324.970.219
TỔNG CỘNG	<u>132.825.245.629</u>	<u>96.557.681.692</u>

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

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.484.241.846.290	3.225.208.967.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.860.189.443	107.263.037.867
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
Chi phí nhân công	29.537.284.369	21.344.265.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.952.714.915	9.166.046.861
Chi phí dự phòng	14.871.078.797	-
Chi phí bằng tiền khác	53.613.908.382	32.308.777.121
TỔNG CỘNG	<u>1.668.677.022.196</u>	<u>3.401.456.094.659</u>

30. 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.728.538.447	124.830.229.582
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(69.250.669)	13.614.354.046
TỔNG CỘNG	<u>39.659.287.778</u>	<u>138.444.583.628</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	809.276.771.491	625.800.639.204
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	161.855.354.298	125.160.127.841
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ khi tính thuế	5.418.821.891	2.021.058.068
Cổ tức được chia	(112.450.033.014)	(1.548.450.000)
Lỗ kết chuyển năm trước	(12.479.250.490)	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	(2.685.604.906)	12.811.847.719
Chi phí thuế TNDN	<u>39.659.287.778</u>	<u>138.444.583.628</u>

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

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của 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

B09a-DN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 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		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	86.000.341	805.624.575	719.624.234	893.807.828	
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	3.880.269.716	2.050.845.755	(1.829.423.961)	(1.948.303.467)	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.298.044.424	4.148.197.068	850.152.644	7.038.789.192	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiến mua căn hộ của khách hàng	340.319.546	313.085.850	(27.233.696)	1.828.614.166	
Chi phí khác	-	217.630.110	217.630.110	5.801.446.327	
	7.604.634.027	7.535.383.358			

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

(69.250.669)

13.614.354.046

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 05 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến cuối kỳ	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại cuối kỳ
2022	2027	5.911.803.925	5.911.803.925	-	-
2023	2028	56.484.448.536	56.484.448.536	-	-
TỔNG CỘNG		62.396.252.461	62.396.252.461	-	-

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đơn vị tính: VND Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Taseco Group	Công ty mẹ	Chi phí mua tài sản	1.500.000.000	-
		Cho vay	-	213.650.000.000
		Thu hồi vay	-	213.650.000.000
		Nhận tiền vay	20.000.000.000	135.500.000.000
		Trả tiền vay	20.000.000.000	167.500.000.000
		Doanh thu cho vay	-	2.424.752.052
		Chi phí lãi vay	10.410.959	411.027.397
		Nhận góp vốn Dự án đầu tư	3.671.200.000	274.457.330.645
		Trả vốn góp dự án đầu tư	(197.183.677.157)	-
		Chia sẻ lợi nhuận Dự án đầu tư	4.441.014.233	-
		Công ty Quản lý Bất động sản	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà
Nhận cổ tức bằng tiền	3.096.900.000			26.623.350.000
Doanh thu cổ tức	3.096.900.000			7.742.250.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	2.100.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	229.250.972	764.169.909
		Nhận tiền vay	118.500.000.000	-
		Cổ tức được chia	2.640.080.000	-
		Lãi cho vay	-	33.377.534
		Lãi vay phải trả	1.981.698.631	-
Công ty Yên Bình	Công ty con	Nhận tiền vay	79.100.000.000	-
		Trả tiền vay	79.100.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.246.495.889	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	3.552.000.000	5.328.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu BĐS	67.101.131.416	477.817.959
		Thu hồi vay	29.500.000.000	-
		Nhận tiền vay	186.600.000.000	-
		Trả tiền vay	185.020.000.000	-
		Doanh thu cho vay	353.739.725	279.826.025
		Chi phí lãi vay	1.637.496.711	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.770.909.092	2.309.090.910
		Cho vay	-	14.700.000.000
		Thu hồi vay	20.700.000.000	1.000.000.000
		Nhận tiền vay	1.009.000.000.000	-
		Trả tiền vay	401.850.000.000	-
		Doanh thu cho vay	5.957.535	450.650.685
		Chi phí lãi vay	12.641.188.218	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	509.490.000.000	12.885.000.000
		Doanh thu cổ tức	509.490.000.000	-
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	215.114.914.654	197.444.512.449
		Chi phí lãi vay	881.758.456	209.149.740
		Doanh thu cổ tức	23.200.000.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Doanh thu cung cấp HHDV	-	5.313.359.637
		Chi phí nhận cung cấp HHDV	5.057.681.718	10.247.905.766
		Cho vay	224.450.000.000	45.000.000.000
		Thu hồi vay	750.000.000	-
		Nhận tiền vay	-	3.000.000.000
		Trả tiền vay	-	1.500.000.000
		Doanh thu cho vay	6.593.823.272	748.404.108
		Chi phí lãi vay	-	32.486.301

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận tiền vay	48.928.800.000	-
		Trả tiền vay	42.470.000.000	-
		Chi phí lãi vay	7.222.756.060	-
		Nhận góp vốn Dự án đầu tư	3.671.200.000	71.861.610.587
		Doanh thu cổ tức	8.316.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	4.752.000.000
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	268.387.495.025	564.630.814.177
		Chi phí lãi vay	942.241.687	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	633.789.377	277.390.970
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.695.707.388	1.030.360.045
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	330.000.000	522.500.000
		Trả tiền vay	100.000.000	800.000.000
		Cho vay	-	220.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	981.794.001	596.224.055
		Lãi cho vay	-	6.461.370
Công ty TAH	Không là công ty con từ ngày 31/07/2024	Thu hồi gốc vay	170.082.200.000	-
		Cổ tức được chia	10.820.294.088	-
		Cho vay	18.225.000.000	201.857.200.000
		Doanh thu dịch vụ	300.000.000	600.000.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	10.820.294.088	6.993.000.000
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi cho vay	43.684.949	6.636.401.095
		Đi vay	-	200.000.000.000
Công ty BDS Nghệ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	-	13.032.054.792
		Cho vay	2.050.000.000	-
		Doanh thu cho vay	40.552.054	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	1.050.054.024	1.160.208.192
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	25.856.480	18.509.174
Công ty CP Đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	49.087.041.420	-
		Cho vay	-	60.000.000.000
		Thu hồi vay	-	60.000.000.000
		Nhận tiền vay	30.000.000.000	-
		Trả tiền vay	30.000.000.000	-
		Doanh thu cho vay	-	1.403.835.616
		Chi phí lãi vay	602.202.739	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	63.557.706.939	8.114.736.283
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.990.354.027	10.011.371.602
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.715.300.775	51.324.087.138
		Đi vay	14.000.000.000	
		Hoàn trả vay	14.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.763.908.373	-

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

Trong kỳ, 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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.100.000.000	45.819.000.000
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	-	39.336.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên quan hệ mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	6.918.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	6.932.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	6.060.000.000	6.811.040.000
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 Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	1.247.509.700	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	3.511.832.500
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	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
Công ty TAH	Không là Công ty con từ 31/7/2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	978.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	-	747.358.170
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án và thuê mặt bằng	3.554.026.700	605.599.755

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trường Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	515.250.250
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	805.200.000	448.800.000
Công ty ICON4	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	17.600.000
Công ty CP đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Chuyển nhượng BĐS	2.601.190.200	-
Các bên liên quan khác			4.095.403.650	933.057.950
			41.987.938.146	165.276.860.339

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

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

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

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (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 khoản vay cuối cùng tháng 12 năm 2025	6,0%	Tin chấp
Công ty BĐS Nghệ dưỡng Đà Nẵng	Công ty con	2.050.000.000	Gốc và lãi thanh toán khoản vay cuối cùng tháng 11 năm 2025	7,6%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		265.250.000.000			

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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 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	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)
 Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	1.577.243.874	4.570.554.135
		Kinh phí bảo trì	-	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	7.095.001.352	501.178.080
		Chi hộ dịch vụ	1.494.646.305	144.000.000
Công ty TAH	Không là Công ty con từ 31/7/2024	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
		Phải thu cổ tức	-	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	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
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu khác	890.282.036	-
Công ty ICON4	Công ty con	Phải thu khác	20.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty CP đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Phải thu khác	2.806.102.749	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	1.889.049.315	1.759.810.918
			24.088.325.631	27.805.119.382
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
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	69.303.525.075	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
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	6.175.000	30.837.700
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Mua dịch vụ	409.644.518	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	86.034.000	222.784.500
			198.600.002.945	332.355.146.131

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án Phải trả khác	888.858.967 50.000.000	197.183.677.157 -
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.004.316.875	-
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 Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	12.667.188.218	-
Công ty Du lịch quốc tế	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.985.698.631	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.736.748.734	-
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	1.092.968.008	107.345.662
			32.327.289.726	225.487.230.030
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	96.600.964.358	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	96.600.964.358	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			240.740.350.275	223.938.327.569

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Vay ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 21)	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	6.458.800.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 2 năm 2025	7,8%-8,0%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.705.579.260	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con	1.580.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 17 tháng 09 năm 2025	7%	Tín chấp
Công ty 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%	Tín chấp

TỔNG CỘNG **514.244.379.260**

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec.

Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Invest	Công ty con	237.150.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 02 năm 2026	5,5%	Tín chấp

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.001.618.056	1.014.900.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	850.008.306	957.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.232.555.556	1.038.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	854.770.833	858.064.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	414.055.556	-
		11.209.929.141	9.816.825.750

Tiền lương của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền lương của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

32. 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 945,78 tỷ VND.

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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	-	1.928.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	-	1.928.000.000

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 Lương Sơn, Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố 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.

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

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







Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025