

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 80

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11925146/67691885/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 80, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

### ***Vấn đề khác***

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



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.750.020.089.291</b>	<b>5.706.231.935.650</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>146.362.689.109</b>	<b>289.029.511.028</b>
111	1. Tiền		74.516.695.902	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		71.845.993.207	213.273.281.377
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>61.753.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	61.753.000.000	77.921.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.283.752.995.811</b>	<b>1.357.886.282.118</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	643.907.962.410	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	231.805.176.862	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	159.507.600.000	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	258.337.172.279	68.986.292.465
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.804.915.740)	(9.804.915.740)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>4.128.840.270.457</b>	<b>3.840.997.437.291</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.128.840.270.457	3.840.997.437.291
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>129.311.133.914</b>	<b>140.397.705.213</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.359.639.705	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	111.875.226.152	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	76.268.057	2.902.731.598



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.780.067.693.250</b>	<b>4.231.571.300.703</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>900.856.366.122</b>	<b>1.033.583.714.797</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	318.232.000.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	596.915.519.922	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>589.249.952.168</b>	<b>571.002.721.778</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	571.483.684.859	554.550.918.516
222	Nguyên giá		654.651.550.573	623.556.598.313
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(83.167.865.714)	(69.005.679.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	17.766.267.309	16.451.803.262
228	Nguyên giá		20.659.796.806	18.770.126.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.893.529.497)	(2.318.323.383)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>325.191.163.771</b>	<b>330.660.384.859</b>
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(67.432.673.415)	(61.963.452.327)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.647.986.519.272</b>	<b>1.955.519.731.528</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.647.986.519.272	1.639.497.610.818
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>48.383.702.849</b>	<b>44.962.437.338</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		10.480.012.299	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.274.600.000	45.274.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>268.399.989.068</b>	<b>295.842.310.403</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	80.257.281.528	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	21.390.832.922	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	166.751.874.618	177.657.857.785
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.530.087.782.541</b>	<b>9.937.803.236.353</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.549.929.706.873</b>	<b>5.949.656.731.738</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.738.278.530.566</b>	<b>3.468.287.530.684</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	391.137.705.014	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	43.345.037.848	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	224.719.956.295	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		20.134.803.818	32.585.608.921
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	200.939.260.987	230.036.094.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	9.304.426.248	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.101.872.774.095	1.105.877.451.699
320	8. Vay ngắn hạn	25	744.889.365.738	1.126.199.711.930
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	161.861.271	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	1.773.339.252	7.323.339.252
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.811.651.176.307</b>	<b>2.481.369.201.054</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	27.657.821.549	29.442.197.141
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	224.816.197.511	214.602.766.485
338	3. Vay dài hạn	25	2.448.992.185.392	2.136.654.386.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	89.959.536.623	90.417.989.406
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	20.225.435.232	10.251.861.271

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.980.158.075.668</b>	<b>3.988.146.504.615</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>3.980.158.075.668</b>	<b>3.988.146.504.615</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		451.174.323.426	447.780.350.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		447.780.350.052	79.326.438.019
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		3.393.973.374	368.453.912.033
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		443.188.738.926	454.571.141.247
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.530.087.782.541</b>	<b>9.937.803.236.353</b>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.980.158.075.668</b>	<b>3.988.146.504.615</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>3.980.158.075.668</b>	<b>3.988.146.504.615</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		451.174.323.426	447.780.350.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		447.780.350.052	79.326.438.019
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		3.393.973.374	368.453.912.033
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		443.188.738.926	454.571.141.247
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.530.087.782.541</b>	<b>9.937.803.236.353</b>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	938.599.287.446	501.327.276.584
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	938.599.287.446	501.327.276.584
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(710.656.371.403)	(394.128.077.690)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		227.942.916.043	107.199.198.894
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	23.725.120.016	39.325.287.464
22	7. Chi phí tài chính	31	(96.778.834.232)	(33.238.176.963)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(66.012.849.689)	(28.644.576.032)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	161.192.167	1.975.412
25	9. Chi phí bán hàng	32	(13.408.433.345)	(14.413.777.655)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(93.071.426.871)	(79.288.419.330)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.570.533.778	19.586.087.822
31	12. Thu nhập khác		665.655.185	13.421.716.890
32	13. Chi phí khác	33	(4.066.660.813)	(3.077.973.287)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(3.401.005.628)	10.343.743.603
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.169.528.150	29.929.831.425
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(27.992.340.671)	(14.880.218.135)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	(52.202.747)	2.367.080.040
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.124.984.732	17.416.693.330



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		3.398.243.756	11.855.506.094
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		13.726.740.976	5.561.187.236
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		11	43
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		11	43

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>45.169.528.150</b>	<b>29.929.831.425</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại phân bổ		31.780.511.763	16.145.373.323
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		9.515.361.888	(5.109.178.432)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.770.338.089)	(30.157.553.250)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		71.883.852.339	28.644.576.032
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>134.578.916.051</b>	<b>39.453.049.098</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(293.454.077.562)	(19.717.746.393)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		145.829.464.504	(238.160.135.097)
11	Giảm các khoản phải trả		(353.819.322.230)	(202.346.868.606)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		11.778.194.362	(35.516.861.000)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(158.610.261.240)	(47.932.524.947)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(28.059.570.424)	(80.545.721.801)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(547.306.656.539)</b>	<b>(574.096.649.669)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(44.629.083.535)	(443.474.685.247)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(78.100.000.000)	(138.920.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		565.261.120.000	127.264.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.640.000.000)	(21.396.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(5.325.262.945)	9.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		32.241.098.561	6.160.510.658
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>466.807.872.081</b>	<b>(461.365.774.589)</b>







**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 630 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 386).

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

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN/HN

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

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

### Cơ cấu tổ chức

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN/HN

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

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

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 20 năm
Tài sản cố định khác	3 - 25 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	2 - 20 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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



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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm 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, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

**3.16 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Người mua trả tiền trước**

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

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

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

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

##### *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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Cổ tức*

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

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

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

#### 3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.21 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 giữa niên độ.

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

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

##### *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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

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

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

#### 3.22 Chi phí phát hành trái phiếu

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

#### 3.23 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.25 Các bên liên quan

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



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

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

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

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

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

**4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu, Công ty Yên Bình**

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

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất giao dịch này và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên là 84%.

**4.3 Mua công ty liên kết mới, Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An (“Công ty Tràng An”)**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Công ty Quản lý BĐS, Hội đồng Quản trị Công ty Quản lý BĐS đã phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần tương đương 20% vốn điều lệ Công ty Tràng An từ Taseco Group với giá phí chuyển nhượng là 2.640.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty Quản lý BĐS đã hoàn thành giao dịch trên, theo đó Công ty Tràng An trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

**4.4 Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global**

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4, một công ty con đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 757.500 cổ phần của Công ty NHT Global cho một đối tác cá nhân với giá phí là 7.575.000.000 VND, theo đó Công ty NHT Global không còn là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Lỗ từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	2.300.080.272	2.419.218.279
Tiền gửi ngân hàng	71.903.341.533	73.099.972.035
Tiền đang chuyển	313.274.097	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	71.845.993.207	213.273.281.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>146.362.689.109</u></b>	<b><u>289.029.511.028</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: 2,3%/năm đến 3,75%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 47,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 9,3 tỷ VND tại ngân hàng thương mại của Công ty ICON 4, công ty con, đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty con này.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	61.753.000.000	61.753.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
	<b>61.753.000.000</b>	<b>61.753.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (“Dự án số 4 Thanh Hóa”) và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (“Dự án Hải Yến”).
- Toàn bộ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn của Công ty Taseco Invest, công ty con, với giá trị 21,7 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án của công ty con này.

Ngoài ra, bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 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.

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	421.732.163.714	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp	211.547.049.229	88.021.966.381
Phải thu từ các hoạt động khác	10.628.749.467	29.496.499.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>643.907.962.410</b>	<b>872.511.576.039</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.789.915.740)	(9.804.915.740)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>534.272.220.834</i>	<i>713.488.368.521</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>109.635.741.576</i>	<i>159.023.207.518</i>
<i>Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	177.502.570.303	51.083.362.898
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	37.504.830.600	178.504.835.600

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	44.182.673.276	38.045.897.817
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar	-	21.000.881.000
Trả trước cho các đối tượng khác	159.782.061.792	221.730.508.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>231.805.176.862</b>	<b>308.617.729.354</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	66.570.000.000	49.000.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)</i>	49.000.000.000	49.000.000.000
<i>Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)</i>	17.570.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (iii)	11.254.000.000	11.974.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 36</i> )	81.683.600.000	56.601.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.507.600.000</b>	<b>117.575.600.000</b>

- (i) Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.
- (ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 8 năm 2024 đến ngày 20 tháng 6 năm 2025.
- (iii) Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 10 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 1.800.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (i)	159.780.323.987	-
Tạm ứng	39.376.495.679	22.174.083.415
Thu hộ chi hộ	27.573.448.627	11.651.342.733
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	12.930.881.589	19.745.522.130
Phải thu ngắn hạn khác	5.585.110.979	2.324.432.769
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>258.337.172.279</b>	<b>68.986.292.465</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	251.865.114.524	55.492.256.258
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	6.472.057.755	13.494.036.207

- (i) Đây là khoản đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất cho Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc gia để tham gia đấu giá Dự án Xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.

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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	381.838.175.000	-
Phải thu lãi cho vay dài hạn	183.448.794.404	185.175.687.114
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.956.153.800	19.899.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.672.396.718	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	-	8.498.717
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>596.915.519.922</u></b>	<b><u>216.717.748.597</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>413.466.725.518</i>	<i>31.533.562.766</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>183.448.794.404</i>	<i>185.184.185.831</i>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)

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

**10. NỢ XẤU**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
<i>Đối tượng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghiệp Than - Khoáng Sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	4.037.500.681	-	4.037.500.681	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.096.069.540</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>24.096.069.540</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.934.502.618.760	-	3.472.852.164.818	-
<i>Dự án số 4 Thanh Hóa</i>	1.747.796.990.621	-	1.754.474.382.415	-
<i>Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake</i>	746.590.881.122	-	723.993.795.115	-
<i>Dự án Hải Yến</i>	691.543.500.124	-	612.375.830.076	-
<i>Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên</i>	392.280.264.560	-	382.008.157.212	-
<i>Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu</i>	317.404.427.742	-	-	-
<i>Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam</i>	38.886.554.591	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	149.537.994.003	-	303.282.721.419	-
<i>Dự án ALC Hạ Long</i>	116.388.167.680	-	152.029.515.749	-
<i>Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao</i>	16.512.130.205	-	134.615.509.552	-
<i>Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	37.587.230.135	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	7.212.427.559	-	7.935.063.529	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.128.840.270.457</u></b>	<b>-</b>	<b><u>3.840.997.437.291</u></b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba và các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	8.332.782.944	12.082.867.699
Công cụ, dụng cụ	1.578.025.243	7.416.176.127
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.448.831.518	1.969.546.076
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.359.639.705</u></b>	<b><u>21.468.589.902</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	35.630.730.000	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	30.817.677.839	33.589.258.199
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	4.441.856.720	6.045.551.720
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.367.016.969	12.752.233.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.257.281.528</u></b>	<b><u>96.282.964.169</u></b>

(\*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort theo các Hợp đồng thuê đất.



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

B09a-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	516.106.392.350	70.244.394.727	31.388.270.023	5.817.541.213	623.556.598.313
- Mua trong kỳ	-	105.027.274	19.134.720.000	4.337.955.629	23.577.702.903
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.885.676.429	-	-	683.567.383	8.569.243.812
- Phân loại lại	(6.960.710.089)	10.370.628.845	-	(3.409.918.756)	-
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(842.794.455)	-	(842.794.455)
- Giảm khác	-	-	-	(209.200.000)	(209.200.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	517.031.358.690	80.720.050.846	49.680.195.568	7.219.945.469	654.651.550.573
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	11.448.970.529	8.036.332.521	8.659.661.376	1.175.306.152	29.320.270.578
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.946	69.005.679.797
- Khấu hao trong kỳ	7.711.590.363	3.861.216.161	2.179.498.367	598.636.551	14.350.941.442
- Phân loại lại	(382.078.537)	442.110.696	-	(60.032.159)	-
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(163.876.706)	-	(163.876.706)
- Giảm khác	-	-	-	(24.878.819)	(24.878.819)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	44.133.227.162	19.322.092.187	17.914.205.846	1.798.340.519	83.167.865.714
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	479.302.677.014	55.225.629.397	15.489.685.838	4.532.926.267	554.550.918.516
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	472.898.131.528	61.397.958.659	31.765.989.722	5.421.604.950	571.483.684.859

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 8,2 tỷ VND và một số sản phẩm phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Giá trị thương hiệu	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	6.787.391.235	1.000.000.000	10.982.735.410	18.770.126.645
- Mua trong kỳ	232.850.000	-	1.656.820.161	1.889.670.161
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.020.241.235	1.000.000.000	12.639.555.571	20.659.796.806
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	370.000.000	1.000.000.000	-	1.370.000.000
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	915.932.460	1.000.000.000	402.390.923	2.318.323.383
- Hao mòn trong kỳ	457.678.969	-	117.527.145	575.206.114
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.373.611.429	1.000.000.000	519.918.068	2.893.529.497
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.871.458.775	-	10.580.344.487	16.451.803.262
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.646.629.806	-	12.119.637.503	17.766.267.309

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	385.092.150.919	7.531.686.267	392.623.837.186
- Phân loại lại	(89.455.439)	89.455.439	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>385.002.695.480</u>	<u>7.621.141.706</u>	<u>392.623.837.186</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	59.509.985.753	2.453.466.574	61.963.452.327
- Khấu hao trong kỳ	5.350.803.416	118.417.672	5.469.221.088
- Phân loại lại	(386.059.798)	386.059.798	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>64.474.729.371</u>	<u>2.957.944.044</u>	<u>67.432.673.415</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>325.582.165.166</u>	<u>5.078.219.693</u>	<u>330.660.384.859</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>320.527.966.109</u>	<u>4.663.197.662</u>	<u>325.191.163.771</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	655.252.550.922	622.851.436.976
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	531.037.195.495	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	264.248.485.279	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III	26.743.422.271	21.743.040.354
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	60.575.453.220	97.590.749.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.647.986.519.272</u></b>	<b><u>1.639.497.610.818</u></b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba tại các ngân hàng và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

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

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

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

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	10.480.012.299	7.678.820.132
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	45.274.600.000	45.274.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>55.754.612.299</b>	<b>52.953.420.132</b>
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)

**18.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Tràng An	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	20,00	-
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00

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

B09a-DN/HN

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

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

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

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Hải Hà	Công ty 4.2	Công ty Tráng An	Đơn vị tính: VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.083.023.619	1.800.000.000	-	8.883.023.619
Tăng trong kỳ	-	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.083.023.619	1.800.000.000	2.640.000.000	11.523.023.619
<b>Phản lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	595.796.513	(1.800.000.000)	-	(1.204.203.487)
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết	161.192.167	-	-	161.192.167
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	756.988.680	(1.800.000.000)	-	(1.043.011.320)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.678.820.132	-	-	7.678.820.132
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.840.012.299	-	2.640.000.000	10.480.012.299

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

B09-DN/HN

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

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

#### 18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023						
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)				
			Dự phòng (VND)			Dự phòng (VND)				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	3.332.055	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.451.665</b>		<b>45.274.600.000</b>	<b>(7.370.909.450)</b>	<b>37.903.690.550</b>	<b>4.451.665</b>		<b>45.274.600.000</b>	<b>(7.990.982.794)</b>	<b>37.283.617.206</b>

Đơn vị tính: VND

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

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

B09a-DN/HN

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

### 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Bao Bi	Công ty ICON4	Công ty P&I Việt Nam	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>				<b>Tổng cộng</b>
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(8.092.678.184)	(8.101.596.581)	-	(16.194.274.765)
- Phân bổ trong kỳ	(1.023.502.265)	(1.388.845.128)	(8.493.635.774)	(10.905.983.167)
Số cuối năm	(9.116.180.449)	(9.490.441.709)	(8.493.635.774)	(27.100.257.932)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	12.377.367.119	19.675.305.977	145.605.184.689	177.657.857.785
Số cuối năm	11.353.864.854	18.286.460.849	137.111.548.915	166.751.874.618

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

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

**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả cho người bán	389.889.466.958	474.085.574.545
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện     lạnh R.E.E</i>	<i>51.235.306.456</i>	<i>55.235.306.456</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	<i>338.654.160.502</i>	<i>418.850.268.089</i>
Phải trả cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 36)</i>	<u>1.248.238.056</u>	<u>313.133.160</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>391.137.705.014</u></b>	<b><u>474.398.707.705</u></b>

**20.2 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 Nhóm Công ty và số dư từ hoạt động xây lắp.



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

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm do bán công ty con trong kỳ	Đơn vị tính: VND
<b>Phải nộp</b>					Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	107.050.591.716	28.997.005.683	(9.227.368.765)	-	126.820.228.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.974.148.091	28.268.597.684	(28.059.570.424)	(240.983.958)	79.942.191.393
Thuế thu nhập cá nhân	3.119.565.188	6.420.224.405	(6.887.547.659)	(10.567.521)	2.641.674.413
Tiền sử dụng đất, tiền thuế đất	265.962.844.295	23.442.288.202	(274.818.148.414)	-	14.586.984.083
Các loại thuế khác	1.049.623.781	4.342.838.752	(4.663.584.761)	-	728.877.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.156.773.071</b>	<b>91.470.954.726</b>	<b>(323.656.220.023)</b>	<b>(251.551.479)</b>	<b>224.719.956.295</b>
<b>Phải thu</b>					Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	116.026.383.713	33.311.137.524	(37.385.828.226)	(76.466.859)	111.875.226.152
Các loại thuế khác	2.902.731.598	70.985.324	(2.897.448.865)	-	76.268.057
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.929.115.311</b>	<b>33.382.122.848</b>	<b>(40.283.277.091)</b>	<b>(76.466.859)</b>	<b>111.951.494.209</b>

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	169.724.197.128	195.008.415.615
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	18.875.631.288	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	2.012.257.568	8.029.380.336
Trích trước chi phí khác	10.327.175.003	5.445.202.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>200.939.260.987</u></b>	<b><u>230.036.094.499</u></b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.714.841.625	5.423.841.098
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.589.584.623	3.568.751.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.304.426.248</u></b>	<b><u>8.992.592.388</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	27.657.821.549	29.442.197.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.657.821.549</u></b>	<b><u>29.442.197.141</u></b>

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

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	900.317.562.500	728.194.833.515
Kinh phí bảo trì (ii)	64.983.448.202	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	32.961.856.722	45.589.054.293
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc (iii)	32.000.000.000	-
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	17.844.083.205	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.643.703.500	2.333.524.194
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (iv)	888.858.966	197.183.677.157
Phải trả ngắn hạn khác	49.233.261.000	44.298.011.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.101.872.774.095</b>	<b>1.105.877.451.699</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>3.443.687.080</i>	<i>214.000.333.794</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>1.098.429.087.015</i>	<i>891.877.117.905</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (v)	223.467.999.511	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.348.198.000	1.562.656.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.816.197.511</b>	<b>214.602.766.485</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>79.535.620.293</i>	<i>78.864.391.921</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>145.280.577.218</i>	<i>135.738.374.564</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc với số tiền là 549,3 tỷ VND liên quan tới việc chuyển nhượng một phần Dự án Starlake thông qua việc chuyển nhượng 100% cổ phần của một công ty mục tiêu. Khoản tiền đặt cọc này được đảm bảo bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, bao gồm:
  - + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình của Nhóm Công ty;
  - + Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
  - + 859.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest;
  - + 8.700.000 cổ phần phổ thông được tự do chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group;
  - + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 955800 thuộc sở hữu của Bà Vũ Hồng Chuyên;
  - + Toàn bộ Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake của Nhóm Công ty; và
  - + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty Taseco Invest tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

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

**24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):
- Khoản tiền nhận đặt cọc với số tiền là 351 tỷ VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Đây là phần kinh phí bảo trì Nhóm Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.
- (iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 23 tháng 4 năm 2024 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư dự án.
- (iv) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát giữa Nhóm Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Nhóm 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/HN

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

## 25. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng	503.831.661.930		165.841.123.451	(451.578.054.437)	218.094.730.944	
Vay các đối tượng khác	14.620.500.000		119.575.098.980	(79.499.998.980)	54.695.600.000	
Vay các bên liên quan	11.200.000.000		233.600.000.000	(128.500.000.000)	116.300.000.000	
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	-		17.805.579.260	-	17.805.579.260	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	421.547.550.000		22.692.986.186	(274.560.948.313)	169.679.587.873	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	175.000.000.000		98.313.867.661	(105.000.000.000)	168.313.867.661	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.126.199.711.930</b>		<b>657.828.655.538</b>	<b>(1.039.139.001.730)</b>	<b>744.889.365.738</b>	
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	1.872.436.495.589		466.533.080.914	(39.092.986.186)	2.299.876.590.317	
Vay bên liên quan	17.805.579.260		-	(17.805.579.260)	-	
Trái phiếu	246.412.311.902		1.017.150.834	(98.313.867.661)	149.115.595.075	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.136.654.386.751</b>		<b>467.550.231.748</b>	<b>(155.212.433.107)</b>	<b>2.448.992.185.392</b>	

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

B09a-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	114.989.964.965	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 3 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 8,8%	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	98.191.506.545	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5% - 8,8%	(ii)
Ngân hàng Quân đội MB – Chi nhánh Thăng Long	4.913.259.434	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 8 tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,3 - 8,47%/năm	(iii)

### TỔNG CỘNG

**218.094.730.944**

- (i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sản văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
  - Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Khoản tiền gửi trị giá 47,2 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng này.
  - Khoản tiền gửi trị giá 13,6 tỷ VND của Taseco Group, công ty mẹ, tại ngân hàng này.
  - Các khoản tiền gửi trị giá 10 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long.
- (iii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Khoản tiền gửi trị giá 4,8 tỷ VND của Nhóm Công ty.
  - Quyền đòi nợ từ phụ lục 08 của Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2002/PDD/HDTCT-VT-IKCONS và các phụ lục kèm theo nếu có.

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

B09a-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.233.432.015.419	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5% - 9,76%/năm.	(iv)
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	622.537.500	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 7 năm 2027. Gốc và lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay kể từ thời điểm giải ngân đến ngày 7 tháng 1 năm 2023 là 9,8%, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,3% - 8,47%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	771.321.055.363	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	311.761.837.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,0% - 11,5%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	22.000.000.000			

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

B09a-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	152.418.732.362	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ đảo hạn từ tháng 5 năm 2025 tới tháng 2 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 7,5%-10,9%/năm.	(vii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>147.488.037.873</i>			

### TỔNG CỘNG

**2.469.556.178.190**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 169.679.587.873  
Vay dài hạn 2.299.876.590.317

- (iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.
- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
  - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.



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

B09a-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cổ;
- 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cổ;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ việc vận hành diện tích hầm và sân thượng mại thuộc Dự án Alacarte Hạ Long;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Alacarte Hạ Long (411 căn hộ);
- 12.000.000 cổ phần của Công ty sở hữu bởi Taseco Group và các cổ đông khác; và
- Quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đông Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HDMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba;
- 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
- 3 ô tô có giá trị còn lại là 8,2 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

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

B09a-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

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

#### TỔNG CỘNG

**317.429.462.736**

Trong đó:

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

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

(viii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 4 triệu cổ phần của Taseco Airs thuộc sở hữu của Taseco Group.
- 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

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

**25. VAY** (tiếp theo)

**25.4 Vay ngắn hạn các đối tượng khác**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND) tỷ (USD)	Số dư nguyên tệ (USD)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay các cá nhân	14.000.000.000	-	Gốc và lãi vay trả từ ngày 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 23 tháng 1 năm 2025	5-7,5%	Tín chấp
Vietnam Investment R Limited	40.695.600.000	1.600.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 7 năm 2024	0,5%	Tín chấp
	<b>54.695.600.000</b>				

**25.5 Vay các bên liên quan**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Phát triển Hồ Tây	116.300.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn từ 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 26 tháng 6 năm 2025	5,2-8,5%	Tín chấp
Công ty Vinconstec	17.805.579.260	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2025	5,5%	3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec
	<b>134.105.579.260</b>			

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

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Số dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

**27. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	7.323.339.252	4.973.339.252
Trích lập trong kỳ	-	-
Sử dụng trong kỳ	<u>(5.550.000.000)</u>	<u>(3.200.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>1.773.339.252</u>	<u>1.773.339.252</u>

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

B09a-DN/HN

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

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 28.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.700.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	403.297.980.731	564.089.798.350	3.783.182.792.397	
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	10.499.500.000	10.499.500.000	
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.855.506.094	5.561.187.236	17.416.693.330	
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(314.684.781)	(315.000)	(314.999.781)	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.700.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	414.838.802.044	577.700.170.586	3.808.333.985.946	
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	454.571.141.247	3.988.146.504.615	
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)	
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(4.195.100.000)	(4.195.100.000)	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.398.243.756	13.726.740.976	17.124.984.732	
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(8.589.482.552)	(8.589.482.552)	
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.820.296)	(10.831)	(10.831.127)	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	451.174.323.426	443.188.738.926	3.980.158.075.668	

(\*) Trong kỳ, các công ty con gồm: Công ty Quản lý BĐS, Công ty Phú Mỹ, Công ty Du lịch Quốc tế, Công ty IKCONS và Công ty Yên Bình đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

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

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

**28.4 Cổ phần**

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

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

**28.5 Cổ tức**

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

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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.5 Cổ tức**

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

**29. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	569.244.548.923	232.771.317.356
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	229.373.139.289	183.440.658.764
<i>Doanh thu từ hoạt động khác</i>	139.981.599.234	85.115.300.464
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>938.599.287.446</b>	<b>501.327.276.584</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	730.342.212.044	499.424.941.680
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	208.257.075.402	1.902.334.904
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:		
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	229.373.139.289	183.440.658.764
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.373.139.289</b>	<b>183.440.658.764</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	759.889.772.324	621.310.027.850

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

**29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)**

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	23.674.798.428	36.988.177.464
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	2.337.110.000
Doanh thu tài chính khác	50.321.588	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.725.120.016</u></b>	<b><u>39.325.287.464</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	374.086.472.982	159.118.532.444
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	205.766.892.317	171.557.000.990
Giá vốn từ hoạt động khác	130.803.006.104	63.452.544.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>710.656.371.403</u></b>	<b><u>394.128.077.690</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	66.012.849.689	28.644.576.032
Lỗ chênh lệch tỷ giá	24.492.084.465	11.052.520
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.871.002.650	-
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	65.652.506	4.500.000.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(620.073.344)	-
Chi phí tài chính khác	957.318.266	82.548.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.778.834.232</u></b>	<b><u>33.238.176.963</u></b>



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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	6.673.460.618	9.446.289.429
Chi phí nhân công	2.001.160.137	1.832.506.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.953.410.173	1.338.623.391
Chi phí bán hàng khác	2.780.402.417	1.796.358.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.408.433.345</b>	<b>14.413.777.655</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	37.339.043.641	32.704.219.619
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.321.290.149)
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	17.709.241.361	8.143.228.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.714.639.183	13.344.661.185
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.228.502.686	23.447.600.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.071.426.871</b>	<b>79.288.419.330</b>

**33. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Các khoản phạt và xử lý công nợ	1.388.959.102	2.721.618.220
Chi phí khấu hao trong thời gian dừng hoạt động	1.975.669.344	-
Các khoản khác	702.032.367	356.355.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.066.660.813</b>	<b>3.077.973.287</b>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	367.563.592.897	436.509.586.584
Chi phí dịch vụ xây lắp	130.199.722.357	140.347.012.143
Chi phí nhân công	70.096.392.260	52.256.719.204
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.676.420.851	36.927.976.467
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	31.780.511.763	16.145.373.323
Chi phí dự phòng	10.225.435.232	(2.321.290.149)
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	41.796.857.126	52.571.142.985
Chi phí bằng tiền khác	44.750.106.496	23.844.210.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>754.169.038.982</u></b>	<b><u>760.250.730.702</u></b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.992.340.671	14.880.218.135
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	<u>52.202.747</u>	<u>(2.367.080.040)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.044.543.418</u></b>	<b><u>12.513.138.095</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.169.528.150	29.929.831.644
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.033.905.628	5.985.966.285
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	10.731.214.877	2.530.551.002
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(714.153.157)	(395.038)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.990.845.861	3.013.304.426
Phân bổ lợi thế thương mại	2.181.196.633	482.469.478
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.174.200.531	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.655.637.088	1.617.015.390
Lỗi năm trước chuyển sang	<u>(8.304.043)</u>	<u>(1.115.773.448)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>28.044.543.418</u></b>	<b><u>12.513.138.095</u></b>

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		Đơn vị tính: VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao	805.624.573	805.624.573	-	(811.943.863)	
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	14.386.429.614	14.366.105.091	20.324.523	4.153.596.682	
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.483.500.005	2.050.845.755	432.654.250	-	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.211.529.518	4.148.197.068	(936.667.550)	-	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	286.119.102	313.085.852	(26.966.750)	(1.433.025.559)	
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	-	
	<b>21.390.832.922</b>	<b>21.901.488.449</b>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(89.959.536.623)	(90.417.989.406)	458.452.780	458.452.783	
	<b>(68.568.703.701)</b>	<b>(68.516.500.957)</b>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>					
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>(52.202.747)</b>	<b>2.367.080.043</b>	

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

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

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

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm công ty có khoản lỗ lũy kế 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	Không được	Chưa chuyển lỗ
			ngày 30 tháng 6 năm 2024	chuyển lỗ	tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2019	2024	14.564.620.444	(14.384.710.217)	-	179.910.227
2020	2025	19.947.363.536	(19.655.831.423)	-	291.532.113
2021	2026	667.438.716	(293.694.466)	(286.842.072)	86.902.178
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
2023	2028	100.023.496.595	-	-	100.023.496.595
2024	2029	53.656.074.389	-	-	53.656.074.389
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>194.770.797.596</b>	<b>(34.334.236.106)</b>	<b>(286.842.072)</b>	<b>160.149.719.418</b>

(\*) Ngoại trừ lỗ tính thuế tại Công ty Phú Mỹ đã được quyết toán theo biên bản quyết toán thuế năm 2021 cho kỳ tính thuế năm 2019 và năm 2020, lỗ tính thuế cho các năm còn lại được ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa	Chi phí lãi vay chưa	Chi phí lãi vay
			được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2024	được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2024	chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2024
2023	2028	21.319.787.698	-	-	21.319.787.698
2024	2029	19.954.229.305	-	-	19.954.229.305
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>41.274.017.003</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.274.017.003</b>

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

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

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Thu tiền cho vay	518.825.120.000	141.100.000.000
		Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Cho vay	-	165.400.000.000
		Lãi vay phải thu	16.423.126.376	29.584.010.722
		Đi vay	11.000.000.000	124.600.000.000
		Trả gốc vay	11.000.000.000	156.600.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	136.298.010.000
		Mua công ty liên kết	2.640.000.000	-
		Trả cổ tức bằng tiền	-	2.100.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	275.796.087	1.281.528.542
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	178.600.000.000	-
		Trả gốc vay	73.500.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.882.949.598	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-
		Thu tiền cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	15.607.141.200	-
		Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	5.348.767.122
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
		Đi vay	-	19.746.000.000
		Góp vốn bằng tiền	-	200.000.000
		Cho vay	-	220.000.000
		Trả gốc vay	-	600.000.000
		Chi phí lãi vay	488.311.913	262.639.824
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Cho vay	1.100.000.000	16.200.000.000
		Thu tiền cho vay	-	8.900.000.000
		Lãi cho vay	821.686.847	287.630.137
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu tiền cho vay	-	35.110.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Thu tiền cho vay	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.307.179.879 13.096.000.000	- -
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết với chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939 71.379.541.300	- -
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay Thu tiền cho vay	- -	28.088.000.000 28.088.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Đi vay Trả gốc vay Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.000.000.000 14.000.000.000 7.715.300.775	- - -
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	-
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-

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

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền.

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

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	36.416.662.800	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	5.936.000.000	45.819.000.000
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng bất động sản	26.240.000.000	39.336.000.000
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.727.569.500	7.064.101.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.926.685.000	4.926.685.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	-
		Phí thuê mặt bằng	845.599.755	605.599.755
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	2.616.582.500
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	7.320.000.000	9.320.000.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.720.115.421	1.936.582.075
			<b>109.635.741.576</b>	<b>159.023.207.518</b>



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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	285.647.119	10.324.065.871
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay Phải thu khác	- -	923.859.452 110.002.500
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	464.819.680	464.819.680
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	448.873.382	336.198.182
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	1.052.897.253	298.335.611
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.413.717.572	1.036.754.911
			<b>6.472.057.755</b>	<b>13.494.036.207</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	183.448.794.404	185.184.185.831
			<b>183.448.794.404</b>	<b>185.184.185.831</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	619.017.950	161.162.640
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	305.794.106	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	323.426.000	111.940.820
			<b>1.248.238.056</b>	<b>313.133.160</b>

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.736.732.604	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	1.015.105.542	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	691.848.934	208.574.445
			<b>3.443.687.080</b>	<b>214.000.333.794</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			<b>145.280.577.218</b>	<b>135.738.374.564</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	116.300.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	17.805.579.260	-
			<b>134.105.579.260</b>	<b>11.200.000.000</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn	-	17.805.579.260
			<b>-</b>	<b>17.805.579.260</b>

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

B09a-DN/HN

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

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

Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	77.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2024	5%	Tín chấp	
Taseco Group	Công ty mẹ	4.200.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2025	4,50%	Tín chấp	
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	483.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5,00%	(*)	
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>81.683.600.000</b>

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

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Taseco Group	Công ty mẹ	10.100.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2024	5,5% - 6%	Tín chấp	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,50%	Tín chấp	
Công ty Riverview TNHH Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	16.470.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 5 năm 2024	9% - 10,5%	Tín chấp	
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2024	5,00%	(*)	
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>56.601.600.000</b>

(\*) Toàn bộ cổ phần thuộc quyền sở hữu ông Nguyễn Đức Lai tại Công ty Yên Bình.

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

B09a-DN/HN

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

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

Chi tiết khoản phải thu về cho vay dài hạn bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Taseco Group	Công ty mẹ	318.232.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2026	4,5 - 6,5%	Tín chấp	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>318.232.000.000</u></b>				

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

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Taseco Group	Công ty mẹ	831.157.120.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2025	5,0% - 8,8%	Tín chấp	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>831.157.120.000</u></b>				

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

**36. 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	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	790.000.000	490.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	660.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.153.700.000	1.089.690.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	885.690.000	789.650.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	750.357.500	664.970.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	717.462.222	708.005.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	634.152.500	684.380.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	638.328.306	638.760.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	861.500.000	672.370.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	635.927.500	556.253.350
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 6 năm 2024)	54.214.545	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.781.332.573</b>	<b>6.754.078.350</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	66.000.000	66.000.000

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

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>3.398.243.756</u>	<u>11.855.506.094</u>
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>-</u>	<u>(325.505.296)</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>3.398.243.756</u></b>	<b><u>11.530.000.798</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>297.000.000</u>	<u>270.000.000</u>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh</b>	<b><u>297.000.000</u></b>	<b><u>269.966.658</u></b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản	11	43
- Lãi suy giảm	11	43

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 03/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2023.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

30 / C ÁCH IN V //

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

B09a-DN/HN

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

### 38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Đơn vị tính: VND	
				Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	569.244.548.923	229.373.139.289	139.981.599.234	-	938.599.287.446
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	221.144.685.858	16.936.398.070	(238.081.083.928)	-
Tổng doanh thu	569.244.548.923	450.517.825.147	156.917.997.304	(238.081.083.928)	938.599.287.446
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	195.158.075.941	34.034.849.845	8.434.213.452	(9.684.223.195)	227.942.916.043
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(182.773.387.893)
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN					45.169.528.150
Lợi nhuận thuần sau thuế					(28.044.543.418)
Tài sản và công nợ					17.124.984.732
Tài sản bộ phận	6.208.299.426.727	325.537.306.676	133.836.993.832	-	6.667.673.727.235
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	2.862.414.055.306
Tổng tài sản	6.208.299.426.727	325.537.306.676	133.836.993.832	-	9.530.087.782.541
Công nợ bộ phận	453.584.136.627	392.758.061.395	40.940.679.835	-	887.282.877.857
Công nợ không phân bổ (iii)					4.662.646.829.016
Tổng công nợ	453.584.136.627	392.758.061.395	40.940.679.835	-	5.549.929.706.873



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

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	232.771.317.356	183.440.658.764	85.115.300.464	-	501.327.276.584	
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	370.974.434.410	20.032.603.015	(391.007.037.425)	-	
Tổng doanh thu	232.771.317.356	554.415.093.174	105.147.903.479	(391.007.037.425)	501.327.276.584	
<b>Kết quả</b>						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	72.794.556.288	32.376.704.412	28.522.958.058	(26.495.019.864)	107.199.198.894	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(77.269.367.250)	
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN					29.929.831.644	
Lợi nhuận thuần sau thuế					(12.513.138.095)	
Tài sản và công nợ Tài sản bộ phận	6.542.832.906.130	383.447.498.105	60.887.856.297	-	6.987.168.260.532	
Tài sản không phân bổ (ii)					2.950.634.975.821	
Tổng tài sản	6.542.832.906.130	383.447.498.105	60.887.856.297	-	9.937.803.236.353	
Công nợ bộ phận	612.213.099.256	320.247.500.876	39.908.941.627	-	972.369.541.759	
Công nợ không phân bổ (iii)					4.977.287.189.979	
Tổng công nợ	612.213.099.256	320.247.500.876	39.908.941.627	-	5.949.656.731.738	

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

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

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

**39. CÁC CAM KẾT**

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

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 24 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

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

***Cam kết thuê hoạt động***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

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

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

**39. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đến 1 năm	5.575.166.234	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	<u>4.281.322.397</u>	<u>4.281.322.397</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.856.488.631</u></b>	<b><u>15.431.654.865</u></b>

***Các cam kết khác***

***Cam kết miễn phí quản lý căn hộ***

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024