

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PT DU LỊCH VINACONEX

-----\*\*\*-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ IV NĂM 2023**

Hà Nội, tháng 01 năm 2024



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP TẠI NGÀY 31/12/2023	02 -03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP TẠI NGÀY 31/12/2023	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP TẠI NGÀY 31/12/2023	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2023	06-32

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

ĐVT: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2023	01/01/2023
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>302.034.114.126</b>	<b>356.341.126.366</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>22.291.364.166</b>	<b>77.985.424.895</b>
1. Tiền	111	D1-13	22.189.271.553	70.985.424.895
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.092.613	7.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>D14-23</b>	<b>103.597.058</b>	<b>65.485.458</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(162.464.365)	(200.575.965)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>128.908.132.011</b>	<b>147.856.419.459</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	D41-30	21.989.509.434	19.715.029.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	D41-31	18.728.273.195	23.405.764.560
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	D4-13	89.315.349.382	105.860.625.863
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>13.569.288.517</b>	<b>40.564.245.979</b>
1. Hàng tồn kho	141	D.15	13.569.288.517	40.564.245.979
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>137.161.732.374</b>	<b>89.869.550.575</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	D19-17	131.568.992.292	84.276.810.493
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	D19-17	5.592.740.082	5.592.740.082
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.661.268.925.541</b>	<b>6.807.993.792.462</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>256.741.776.537</b>	<b>3.233.590.514.601</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	211	D41-9	256.741.776.537	3.233.590.514.601
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.028.044</b>	<b>3.483.644.746</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	D10-	50.028.044	3.483.644.746
- Nguyên giá	222		2.592.866.375	7.938.866.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.542.838.331)	(4.455.221.629)
2. Tài sản cố định vô hình	227	D12-2	-	-
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(349.002.850)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>D16-2</b>	<b>4.390.039.224.616</b>	<b>3.552.953.853.176</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		546.161.866.458	1.529.243.809.513
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.843.877.358.158	2.023.710.043.663
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.437.896.344</b>	<b>17.965.779.939</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	D18-2	14.418.880.959	17.946.764.554
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	D38-19	19.015.385	19.015.385
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.963.303.039.667</b>	<b>7.164.334.918.828</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023  
(Tiếp theo)

ĐVT: VNĐ

<u>NGUỒN VỐN</u>	<u>Mã số</u>	<u>TM</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.358.747.774.828</b>	<b>5.273.049.902.064</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.985.066.831.723</b>	<b>1.208.316.135.697</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	D41-32	465.048.477.810	519.201.126.686
2. Người mua trả tiền trước	312	D41-3	3.404.451.044	13.072.290.004
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	D19-	684.667.217	1.450.869.912
4. Phải trả người lao động	314		2.269.371.588	2.595.746.992
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	D20-13	104.410.979.975	110.437.652.405
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	D22-15	950.639.117.924	102.948.683.531
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	D17-30	457.893.647.698	457.893.647.700
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	D39-19	716.118.467	716.118.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.373.680.943.105</b>	<b>4.064.733.766.367</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	D20-14	-	33.159.175.562
2. Phải trả dài hạn khác	337		-	2.200.000.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	D17-30	1.373.680.943.105	1.831.574.590.805
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.604.555.264.839</b>	<b>1.891.285.016.764</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>D26-25</b>	<b>1.604.555.264.839</b>	<b>1.891.285.016.764</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.327.375.763	6.327.375.763
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(517.979.717.896)	(231.249.965.971)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(231.249.965.971)	(236.662.022.770)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(286.729.751.925)	5.412.056.799
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.963.303.039.667</b>	<b>7.164.334.918.828</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH  
QUÝ IV NĂM 2023

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D29-27	9.388.984.155	117.260.385.051	33.215.712.132	186.287.736.073
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D30-27	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		9.388.984.155	117.260.385.051	33.215.712.132	186.287.736.073
4. Giá vốn hàng bán	11	D31-27	8.110.257.091	98.090.274.440	27.607.818.532	158.605.286.371
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.278.727.064	19.170.110.611	5.607.893.600	27.682.449.702
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D32-28	5.148.774	255.711.495	876.907.404	1.222.112.810
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D33-28	(6.821.823)	18.472.471	277.101.739.716	690.860.124
8. Chi phí bán hàng	24	D34-28		101.659.504	-	101.659.504
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	D35-28	6.192.680.462	9.444.564.159	24.023.830.510	24.032.284.574
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30		(4.901.982.801)	9.861.125.972	(294.640.769.222)	4.079.758.310
11. Thu nhập khác	31	D36-29		364.624.961	8.106.600.924	1.402.033.940
12. Chi phí khác	32	D37-29		29.867.746	195.583.627	69.735.451
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	334.757.215	7.911.017.297	1.332.298.489
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(4.901.982.801)	10.195.883.187	(286.729.751.925)	5.412.056.799
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	D38-29	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(4.901.982.801)	10.195.883.187	(286.729.751.925)	5.412.056.799
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(23,34)	48,55	(1.365,38)	25,77

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(286.729.751.925)	5.412.056.799
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02	D10-18	65.683.823	175.646.132
- Các khoản dự phòng	03		(38.111.600)	197.499.252
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		74.819	(143.427)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(285.988.410.567)	(1.221.942.983)
- Chi phí lãi vay	06	D33-28	277.139.740.697	493.236.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(295.550.774.753)</b>	<b>5.056.351.773</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		439.082.721.231	786.759.476.405
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		25.965.866.733	(850.611.954.435)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(264.497.255.736)	718.708.619.145
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		3.527.883.595	2.662.965.169
- Tiền lãi vay đã trả	13			(267.162.304.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	D7	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(91.471.558.930)</b>	<b>395.413.153.366</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		481.472.217.977	(291.272.521.523)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.325.806.460	0
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		876.796.285	1.281.680.055
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>493.674.820.722</b>	<b>(289.990.841.468)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33			191.105.623.558
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(457.893.647.702)	(209.856.261.495)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	D26	(3.600.000)	(52.676.118.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(457.897.247.702)</b>	<b>(71.426.755.937)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(55.693.985.910)</b>	<b>33.995.555.961</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>77.985.424.895</b>	<b>43.989.725.507</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(74.819)	143.427
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>22.291.364.166</b>	<b>77.985.424.895</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2024

Tăng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy

Mẫu số B09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và đăng ký thay đổi lần 15 ngày 21/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty là **2.100.000.000.000 VND** (Hai nghìn một trăm tỷ đồng chẵn./.)

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại sàn UPCOM với mã giao dịch là VCR.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng – hoàn thiện;
- Khai thác và thu gom than bùn; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường và Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Quản lý vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất; Khai thác dầu thô; Bán buôn đồ uống, chi tiết: Bán buôn đồ uống không có cồn; Bán buôn đồ uống có cồn;
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 ngày 21/11/2023.

#### Trụ sở chính

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex - 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội  
Tel: (84-4) 6251 1666 Fax: (84-4) 6281 6845

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoản thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây dựng Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

#### Các đơn vị hạch toán phụ thuộc

Mẫu số B09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - Khách sạn Holiday View  
Địa chỉ: Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng  
Địa chỉ: Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

### II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, Chi nhánh Hải Phòng và Khách sạn Holiday View. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau đã được bù trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính.

#### 2. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

##### *Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

**4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ****8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

- Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 40
- Máy móc thiết bị	07 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
- Tài sản cố định khác	03 - 07

**8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính và bằng sáng chế, bản quyền.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

- Phần mềm máy tính	04
- Bản quyền, bằng sáng chế	03

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng Công trình Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nhằm phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

### **10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và các chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

### **11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả dài hạn là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận chi phí lãi vay được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá và chi phí phải trả khác phát sinh từ những năm tài chính trước. Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế và biên bản nghiệm thu, hoàn thành của hạng mục, công trình đã được xác nhận giữa hai đơn vị.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

### **15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

### **16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh phần chênh lệch tăng do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

**Mẫu số B09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính văn phòng hợp kèm theo)*

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và doanh thu từ dịch vụ kinh doanh và cho thuê khách sạn và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác". Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ thanh lý tài sản cố định, tiền thiết kế lập dự toán, cải tạo sửa chữa biệt thự theo yêu cầu của khách hàng và thu nhập khác.

**17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn**

Giá vốn bất động sản được ghi nhận theo đơn giá diện tích (m<sup>2</sup>) đất kinh doanh của từng loại đất kinh doanh trên cơ sở tổng chi phí đầu tư HTKT/ Tổng Diện tích đất kinh doanh.

Giá vốn công trình trên đất được ghi nhận theo Tổng giá trị tất cả các loại chi thực tế phát sinh để có được công trình trên đất tại từng khu đất kinh doanh riêng biệt

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và chi phí tài chính khác, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

*Các nghĩa vụ về thuế*

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và chi phí tài chính khác, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### 20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### *Các nghĩa vụ về thuế*

#### *Thuế giá trị gia tăng (GTGT)*

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm.

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### *Thuế khác*

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT**

*ĐVT: VNĐ*

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>D1-Tiền</b>	<b>22.189.271.553</b>	<b>70.985.424.895</b>
- Tiền mặt	396.683.064	1.207.755.263
- Tiền gửi ngân hàng	21.792.588.489	69.777.669.632
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>102.092.613</b>	<b>7.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>22.291.364.166</b>	<b>77.985.424.895</b>

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>D3- Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>		
- Cho vay nội bộ ngắn hạn	-	-
- Phải thu nội bộ ngắn hạn khác		
Chi nhánh Khách sạn		
Chi nhánh HP		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Đơn vị tính: đ*

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>D4- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
- Cho vay ngắn hạn		
- Phải thu khác	89.315.349.382	105.860.625.863
<b>Cộng</b>	<b>89.315.349.382</b>	<b>105.860.625.863</b>

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>D20- Chi phí phải trả</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>104.410.979.975</b>	<b>110.437.652.405</b>
- Trích trước hoạt động kinh doanh		
- Chi phí lãi vay phải trả	66.940.436.234	72.943.123.544
- Trích trước khác	37.470.543.741	37.494.528.861
<i>Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco</i>	<i>1.320.865.420</i>	<i>1.320.865.420</i>
<i>Công ty CP Xây dựng G&amp;P Việt Nam</i>	<i>2.578.889.480</i>	<i>2.578.889.480</i>
<i>Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng giao thông vận tải</i>	<i>2.626.176.930</i>	<i>2.626.176.930</i>
<i>Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP</i>	<i>5.160.472.083</i>	<i>5.160.472.083</i>
<i>Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng</i>	<i>7.009.176.294</i>	<i>7.009.176.294</i>
<i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i>	<i>12.912.120.057</i>	<i>12.912.120.057</i>
<i>Các khoản trích trước khác</i>	<i>5.862.843.477</i>	<i>5.886.828.597</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT**

<i>b) Dài hạn</i>	-	<b>33.159.175.562</b>
- Chi phí lãi vay phải trả		33.159.175.562
<b>Cộng</b>	<b>104.410.979.975</b>	<b>143.596.827.967</b>
		<b>Đơn vị tính: VNĐ</b>
<i>D21- Phải trả ngắn hạn nội bộ</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
- Vay ngắn hạn nội bộ		
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác		
Cộng	-	-
<i>D22- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<i>a) Ngắn hạn</i>	-	-
- Kinh phí công đoàn	202.206	124.293.196
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	950.241.078.265	102.419.074.720
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông khác</i>	180.282.000	183.882.000
<i>Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà</i>	60.051.472.186	60.051.472.186
<i>Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà</i>	523.090.443	523.090.443
<i>Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà</i>	39.229.128.675	39.229.128.675
<i>Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam</i>	847.717.603.545	
<i>Các đối tượng khác</i>	2.539.501.416	2.431.501.416
- Dư Có TK 1388	379.558.909	387.037.071
<b>Cộng</b>	<b>950.639.117.924</b>	<b>102.948.683.531</b>
<i>b) Dài hạn</i>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		2.200.000.000.000
<i>Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam</i>		2.200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.200.000.000.000</b>
	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VNĐ

<b>D6- Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<i>Đầu năm</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ</i>	<i>Kết chuyển giảm khác</i>	<i>Cuối quý</i>
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Chi phí bảo hiểm	-	-	-	-	-
- Chi phí khác	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-	-

Đơn vị tính: VNĐ

<b>D18- Chi phí trả trước dài hạn</b>	<i>Đầu năm</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ</i>	<i>Kết chuyển giảm khác</i>	<i>Cuối quý</i>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-	-	-	-
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn	-	-	-	-	-
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là TSCĐ vô hình	-	-	-	-	-
- Công cụ dụng cụ	718.397.981		392.108.419		326.289.562
- Vật tư luân chuyển	-	-	-	-	-
- Chi phí sửa chữa lớn	-	-	-	-	-
- Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-
- Chi phí khác	17.228.366.573	1.912.804.240	5.048.579.416		14.092.591.397
<b>Cộng</b>	<b>17.946.764.554</b>	<b>1.912.804.240</b>	<b>5.440.687.835</b>	-	<b>14.418.880.959</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VNĐ

<b>D.19 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>Cuối quý</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	0	-	0	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	682.545.290	1.193.714.622	1.192.917.317	683.342.595
- Thuế tài nguyên	553.147.076	2.754.053.040	3.306.553.040	647.076
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	215.177.546	2.818.422.720	3.032.922.720	677.546
<b>Cộng</b>	<b>1.450.869.912</b>	<b>6.766.190.382</b>	<b>7.532.393.077</b>	<b>684.667.217</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế GTGT được khấu trừ	84.276.810.493	3.439.603.097	50.731.784.896	131.568.992.292
- Thuế GTGT đã nộp thừa	1.749.681.722	-	-	1.749.681.722
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>89.869.550.575</b>	<b>3.439.603.097</b>	<b>50.731.784.896</b>	<b>137.161.732.374</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

**D10 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	5.346.000.000	297.099.091	1.817.775.096	477.992.188	7.938.866.375
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(5.346.000.000)	-	-	-	(5.346.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	297.099.091	1.817.775.096	477.992.188	2.592.866.375
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	1.960.810.270	198.644.075	1.817.775.096	477.992.188	4.455.221.629
Khấu hao trong kỳ	31.256.855	48.426.972	-	-	79.683.827
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.992.067.125)	-	-	-	(1.992.067.125)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	247.071.047	1.817.775.096	477.992.188	2.542.838.331
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	3.385.189.730	98.455.016	-	-	3.483.644.746
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	50.028.044	-	-	50.028.044

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

2.859.277.654

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ chờ thanh lý:

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:

17 - Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

**D12- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	-	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	-	-	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	-	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối Quý IV/2023</b>	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

D26- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn XDCB	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.100.000.000.000	6.327.375.763	-	-	-	-	11.364.981.195	-	4.842.625.777	(236.662.022.770)	-	1.885.872.959.965
- Tăng vốn trong năm trước												-
- Lãi/(lỗ) trong năm trước			-	-	-	-	-	-	-	5.412.056.799	-	5.412.056.799
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	2.100.000.000.000	6.327.375.763	-	-	-	-	11.364.981.195	-	4.842.625.777	(231.249.965.971)	-	1.891.285.016.764
- Tăng vốn trong kỳ này										(286.729.751.925)	-	(286.729.751.925)
- Lãi/(lỗ) trong kỳ này			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối Quý IV-2023	2.100.000.000.000	6.327.375.763	-	-	-	-	11.364.981.195	-	4.842.625.777	(517.979.717.896)	-	1.604.555.264.839

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp của Vinaconex	1.071.000.000.000	1.071.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	1.029.000.000.000	1.029.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.100.000.000.000</b>	<b>2.100.000.000.000</b>
Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex		
- Theo vốn thực góp	51,00%	51,00%
- Theo giấy phép	51,00%	51,00%
* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:	-	-
* Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	-
c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
+ Vốn góp đầu năm	2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ tức đã chia	-	-
- Cổ tức đã chia bằng tiền	-	-
d- Cổ tức	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-
đ- Cổ phiếu	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	210.000.000	210.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	210.000.000	210.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	210.000.000	210.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	210.000.000	210.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000 đ/CP	10.000 đ/CP
e- Các quỹ của doanh nghiệp:		
- Quỹ đầu tư phát triển	% LN	% LN
- Quỹ dự phòng tài chính	% LN	% LN
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	% LN	% LN

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VNĐ*

<b>D.14 - Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>Cuối quý</b>			<b>Đầu năm</b>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	<b>266.061.423</b>	<b>97.798.100</b>	<b>162.464.365</b>	<b>266.061.423</b>	<b>66.033.400</b>	<b>200.575.965</b>
CTN	1.828.825	36.000	1.798.825	1.828.825	78.000	1.750.825
HPG	229.131	1.209.800		229.131	648.000	
ITA	260.698.152	95.356.800	158.371.752	260.698.152	64.152.000	196.546.152
KDC	325.927	449.400		325.927	455.000	
SDT	1.284.226	201.600	1.082.626	1.284.226	168.000	1.116.226
VTV	1.695.162	544.500	1.211.162	1.695.162	532.400	1.162.762
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<b>Cuối quý</b>		<b>Đầu năm</b>			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
<b>b1) Ngắn hạn</b>	-	-	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
<b>b2) Dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

6. Nợ xấu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
+ Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	1.125.000.000	-	1.125.000.000
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-
+ .....	-	-	-	-	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D.15 - Hàng tồn kho	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang	13.569.288.517	-	40.564.245.979	-
- Thành phẩm	-	-	-	-
- Hàng hóa	-	-	-	-
- Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.569.288.517</b>	<b>-</b>	<b>40.564.245.979</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VNĐ*

<b>D.16 - Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>Cuối quý</b>		<b>Đầu năm</b>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
- Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà	546.161.866.458	546.251.383.963	1.529.243.809.513	1.529.243.809.513
- Khác				
- .....	-	-	-	-
- .....	-	-	-	-
- .....	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>546.161.866.458</b>	<b>546.251.383.963</b>	<b>1.529.243.809.513</b>	<b>1.529.243.809.513</b>
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	<b>Đầu năm</b>	
- Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà	3.843.876.038.158	3.843.876.038.158	2.023.708.723.663	
- Dự án khác	1.320.000	1.320.000	1.320.000	
- .....			-	
- .....			-	
- .....			-	
- .....			-	
- .....			-	
- .....			-	
- .....			-	
<b>Cộng</b>	<b>3.843.877.358.158</b>	<b>3.843.877.358.158</b>	<b>2.023.710.043.663</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D.17 - Vay và nợ thuê tài chính	Cuối quý		Tăng trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng						
- Vay ngắn hạn tổ chức	-	-			-	-
- Vay ngắn hạn cá nhân	-	-				
- Nợ ngắn hạn đến hạn trả	-	-				
+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng	457.893.647.698	457.893.647.698	457.893.647.700	457.893.647.702	457.893.647.700	457.893.647.700
+ Tổ chức						
+ Cá nhân	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>457.893.647.698</b>	<b>457.893.647.698</b>	<b>457.893.647.700</b>	<b>457.893.647.702</b>	<b>457.893.647.700</b>	<b>457.893.647.700</b>
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng	1.373.680.943.105	1.373.680.943.105		457.893.647.700	1.831.574.590.805	1.831.574.590.805
+ Tổ chức						
+ Cá nhân	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.373.680.943.105</b>	<b>1.373.680.943.105</b>	<b>-</b>	<b>457.893.647.700</b>	<b>1.831.574.590.805</b>	<b>1.831.574.590.805</b>
<b>Tổng cộng = (a) + (b)</b>	<b>1.831.574.590.803</b>	<b>1.831.574.590.803</b>	<b>457.893.647.700</b>	<b>915.787.295.402</b>	<b>2.289.468.238.505</b>	<b>2.289.468.238.505</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2022</i>
<b>D29- Doanh thu</b>		
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	33.215.712.132	186.287.736.073
- Hoạt động khác		
<b>Cộng</b>	<b>33.215.712.132</b>	<b>186.287.736.073</b>
<b>D30- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2022</i>
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
<b>Cộng</b>	-	-
<b>D31- Giá vốn hàng bán</b>	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến Quý IV-2022</i>
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	27.607.818.532	158.605.286.371
- Sản xuất công nghiệp	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Hoạt động khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.607.818.532</b>	<b>158.605.286.371</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Luỹ kế đến Quý IV-2023	Luỹ kế đến Quý IV-2022
<b>D32- Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	860.892.723	1.195.378.600
- Lãi nhập, dự thu	15.903.562	26.564.383
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.300	26.400
- Lãi bán chứng khoán		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	74.819	143.427
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>876.907.404</b>	<b>1.222.112.810</b>
		Đơn vị tính: VNĐ
<b>D33- Chi phí hoạt động tài chính</b>	Luỹ kế đến Quý IV-2023	Luỹ kế đến Quý IV-2022
- Lãi tiền vay	-	
- Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	(38.067.587)	197.499.252
- Tiền lãi trả cho khoản góp vốn đầu tư Lô BT4-79 trong 12 năm		493.236.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	66.606	61.696
- Chi phí tài chính khác	277.139.740.697	63.176
<b>Cộng</b>	<b>277.101.739.716</b>	<b>690.860.124</b>
	Luỹ kế đến Quý IV-2023	Luỹ kế đến Quý IV-2022
<b>D34- Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí bảo hành nhà chung cư	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		20.500.000
- Chi phí bằng tiền khác		81.159.504
<b>Cộng</b>	-	<b>101.659.504</b>
	Luỹ kế đến Quý IV-2023	Luỹ kế đến Quý IV-2022
<b>D35- Chi phí quản lý</b>		
- Chi phí nhân viên	12.134.317.606	11.289.656.816
- Chi phí nguyên vật liệu		-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	202.476.823	244.105.388
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.017.155	166.105.389
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	5.000.000
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	3.000.000.000	3.000.000.000
- Chi phí dự phòng		-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.730.428.236	3.722.966.573
- Chi phí bằng tiền khác	4.892.590.690	5.604.450.408
<b>Cộng</b>	<b>24.023.830.510</b>	<b>24.032.284.574</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
<b>D35- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí nhân công	12.134.317.606	11.289.656.816
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.017.155	410.210.777
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.730.428.236	335.040.634.033
- Chi phí bằng tiền khác	8.098.067.513	8.853.555.796
<b>Cộng</b>	<b>24.023.830.510</b>	<b>355.594.057.422</b>
<b>D36- Thu nhập khác</b>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
- Thu tiền bán thanh lý CCDC	7.581.818	
- Thu từ nhượng bán TSCĐ	7.971.873.585	
- Thu nhập công nợ không đối tượng	-	
- Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp	127.145.521	1.402.033.940
<b>Cộng</b>	<b>8.106.600.924</b>	<b>1.402.033.940</b>
<b>D37- Chi phí khác</b>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2023</i>	<i>Luỹ kế đến</i> <i>Quý IV-2022</i>
- Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý		-
- Chi phí phạt vi phạm hành chính; chậm nộp thuế	195.583.627	4.432.905
- Điều chỉnh giảm thuế VAT đầu ra Lô BT4-79		65.302.546
<b>Cộng</b>	<b>195.583.627</b>	<b>69.735.451</b>
<b>D39 - Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số dư đầu kỳ BC</b>	<b>716.118.467</b>	<b>716.118.467</b>
- Trích lập trong kỳ	-	-
- Sử dụng trong kỳ	-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>716.118.467</b>	<b>716.118.467</b>
<b>D38 - Thuế thu nhập hoãn lại</b>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tài sản cố định	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang	-	-
- Doanh thu chưa thực hiện	19.015.385	19.015.385
- Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	-	-
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>19.015.385</b>	<b>19.015.385</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư công nợ

*D41-31- Phải thu khách hàng (Mã số 131)*

Đơn vị tính: VND

Phải thu từ đơn vị	Cuối quý		Đầu năm
	Giá đánh giá lại	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn	690.609.974	21.989.509.434	19.715.029.036
a1) Phải thu khách hàng	690.609.974	21.989.509.434	19.715.029.036
- Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	690.609.974	690.609.974	690.609.974
- Phải thu khác	715.507.044	715.507.044	715.507.044
- Phải thu của CNHP	21.115.000	21.115.000	21.115.000
- Phải thu của KS HLV	199.461.300	199.461.300	199.461.300
- Phải thu các khách hàng Mua Biệt thự BT4	20.362.816.116	20.362.816.116	18.088.335.718
<b>a1.1) Phải thu khách hàng là các bên liên quan:</b>		-	
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	-	
a2) Các khoản phải thu khác			
b) Dài hạn			
b1) Phải thu khách hàng			
- .....			
- .....			
- .....			
<b>b2) Phải thu khách hàng là các bên liên quan:</b>			
- .....			
- .....			
- .....			
- .....			
- .....			
<b>Cộng</b>	<b>690.609.974</b>	<b>21.989.509.434</b>	<b>19.715.029.036</b>

## D41-9- Trả trước cho người bán (Mã số 132)

Đơn vị tính: VND

Trả trước của đơn vị	Cuối quý	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.728.273.195</b>	<b>23.405.764.560</b>
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.530.145.000	2.530.145.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC	2.125.500.000	2.834.000.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Đầu tư Hưng Hà	-	899.592.183
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	1.185.000.000	1.580.000.000
Công ty CP Tư vấn ĐTXD và Phát triển thương mại Việt Nam	3.239.462.849	2.994.571.173
Các đối tượng khác	8.400.165.346	10.947.456.204
<b>a1) Trả trước người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.248.000.000</b>	<b>1.620.000.000</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.248.000.000	1.620.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>256.741.776.537</b>	<b>3.233.590.514.601</b>
<b>b1) Trả trước người bán là các bên liên quan</b>	<b>256.741.776.537</b>	<b>3.233.590.514.601</b>
Công ty TNHH MTV VINACONEX Xây dựng ( VINACONEX CM)	256.741.776.537	3.233.590.514.601
- .....		
<b>Cộng</b>	<b>275.470.049.732</b>	<b>3.256.996.279.161</b>

## D41-32- Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

Phải trả cho đơn vị	Cuối quý	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a1) Các khoản phải trả người bán</b>	<b>24.358.734.166</b>	<b>31.038.372.371</b>
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh		6.751.278.169
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex	4.640.451.998	4.640.451.998
Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	3.376.759.742	3.376.759.742
Xí nghiệp 19 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319	1.657.611.163	1.657.611.163
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	1.370.729.870	1.370.729.870
Công ty CP Xây dựng giao thông I	3.697.905.481	3.697.905.481
Các đối tượng khác	5.510.043.223	5.438.403.259
Phải trả NCC của CNHP	133.441.545	133.441.545
<b>a2) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- .....		
<b>a3) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>440.689.743.644</b>	<b>488.162.754.315</b>
Văn phòng Tổng Công ty Vinaconex	440.689.743.644	488.162.754.315
<b>Cộng</b>	<b>465.048.477.810</b>	<b>519.201.126.686</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b1) Các khoản phải trả người bán</b>		
- .....		
- .....		
<b>b2) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- .....		
<b>b3) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>		
- .....		
<b>Cộng</b>		

## D41-33- Người mua trả tiền trước (Mã số 313)

Đơn vị tính: VND

Nhận tiền trước của đơn vị	Cuối quý	Đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>		
-Khách hàng nộp tiền	3.404.451.044	13.072.290.004
Khác		-
<b>Cộng</b>	<b>3.404.451.044</b>	<b>13.072.290.004</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- .....		
- .....		
<b>Cộng</b>		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (tiếp theo)

## 3. Doanh thu theo ngành

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Lũy kế đến Quý IV-2023	Tỷ trọng	Lũy kế đến Quý IV-2022	Tỷ trọng
<b>Doanh thu thuần</b>				
- Xây lắp	-		-	
- Bất động sản	33.215.712.132		186.287.736.073	
- Sản xuất công nghiệp	-		-	
- Tư vấn	-		-	
- Xuất nhập khẩu máy móc	-		-	
- Xuất khẩu lao động	-		-	
- Doanh thu khác	-		-	
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>33.215.712.132</b>		<b>186.287.736.073</b>	
<b>Giá vốn hàng bán</b>				
- Xây lắp	-		-	
- Bất động sản	27.607.818.532		158.605.286.371	
- Sản xuất công nghiệp	-		-	
- Tư vấn	-		-	
- Xuất nhập khẩu máy móc	-		-	
- Xuất khẩu lao động	-		-	
- Doanh thu khác	-		-	
<b>Tổng giá vốn hàng bán</b>	<b>27.607.818.532</b>		<b>158.605.286.371</b>	
<b>Lãi gộp</b>				
- Xây lắp	-		-	
- Bất động sản	5.607.893.600		27.682.449.702	
- Sản xuất công nghiệp	-		-	
- Tư vấn	-		-	
- Xuất nhập khẩu máy móc	-		-	
- Xuất khẩu lao động	-		-	
- Doanh thu khác	-		-	
<b>Tổng lãi gộp</b>	<b>5.607.893.600</b>		<b>27.682.449.702</b>	
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>				
- Xây lắp	-		-	
- Bất động sản	-		-	
- Sản xuất công nghiệp	-		-	
- Tư vấn	-		-	
- Xuất nhập khẩu máy móc	-		-	
- Xuất khẩu lao động	-		-	
- Doanh thu khác	-		-	
<b>Tổng tỷ suất lợi nhuận</b>	<b>0%</b>		-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (tiếp theo)

4- Chỉ số tài chính và hoạt động

Nội dung	Đơn vị tính	Lũy kế đến Quý IV-2023	Lũy kế đến Quý IV-2022
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	6,09%	4,97%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	93,91%	95,03%
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	67,67%	73,60%
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	32,33%	26,40%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	0,15	0,29
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,15	0,26
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,01	0,06
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	- 8,63	
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	- 8,63	
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	(0,06)	0,00
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	(0,06)	0,00
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	(0,18)	0,00

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy



Số: 25 /2024/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

V/v: Giải trình BCTC Tổng hợp và Văn phòng  
Quý 4 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Công ty Vinaconex-ITC)
2. Mã chứng khoán : VCR
3. Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
4. Điện thoại : 024.62511666 Fax: 024.62816845
5. Người ký công bố thông tin:

Ông Lê Văn Huy – Người đại diện theo pháp luật

6. Nội dung giải trình:

6.1. Giải trình lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2023 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2022 như sau:

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2023 tại BCTC Tổng hợp của Công ty Vinaconex-ITC là âm 4,9 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2022 và lợi nhuận sau thuế tại BCTC Văn phòng là âm 4,9 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu giảm là do trong Quý 4 năm 2023 doanh thu ghi nhận giảm so với doanh thu ghi nhận ở Quý 4 năm 2022.

6.2. Giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế chuyển từ lãi ở kỳ BCTC Quý 4 năm 2022 sang lỗ ở kỳ BCTC Quý 4 năm 2023 như sau:

Quý 4 năm 2023, giá trị doanh thu của Công ty ghi nhận thấp hơn so với giá trị doanh thu Quý 4 năm 2022. Đây là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận sau thuế chuyển từ lãi ở Quý 4 năm 2022 sang lỗ ở Quý 4 năm 2023.

6.3. Giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế ở kỳ BCTC Quý 4 năm 2023 bị lỗ:

Trong Quý 4 năm 2023, mặc dù Công ty có ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh, song số doanh thu ghi nhận chưa đủ bù đắp cho các khoản chi phí của Công ty, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 năm 2023 bị lỗ.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính: <http://www.vinaconexitc.com.vn>

Trên đây là ý kiến giải trình của Công ty Vinaconex-ITC về BCTC Quý 4/2023.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website Công ty (CBTT)
- Lưu TCHC, TCKT;



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Huy*