

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM  
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM

Số: 2001 /2023/KT-VEFACJSC

V/v: Công bố báo cáo tài chính

Quý IV năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2024

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VEF.
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 148 đường Giảng Võ, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.
4. Điện thoại: 024. 39749999 (990) Fax: 024. 39749351
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1 Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 20 tháng 01 năm 2024 bao gồm: Báo cáo của Ban giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo Tài chính.
  - 6.2 Các tài liệu đính kèm: Bản cứng và bản điện tử qua hệ thống IDS
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính Quý IV năm 2023 của Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ Triển lãm Việt Nam: <http://www.vefac.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu

NGƯỜI THỰC HIỆN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lý Hoa Liên*

**Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam**

Báo cáo tài chính

Quý IV năm 2023

**MỤC LỤC**

---

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 23

---

---

# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó cũng nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 3 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển một số dự án bất động sản và hoạt động tổ chức hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Công ty có địa điểm kinh doanh tại tầng 14, Tòa nhà COMA, Số 125D phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên
Bà Phan Thu Hương	Thành viên
Ông Lê Thăng Long	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Hà	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Lý Hoa Liên	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Lý Hoa Liên.

# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



 Lý Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.989.171.981.388</b>	<b>4.539.526.689.537</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.329.703.941.609</b>	<b>1.793.762.471.826</b>
111	1. Tiền		10.118.999.909	28.342.471.826
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.319.584.941.700	1.765.420.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.180.219.333.154</b>	<b>1.700.732.507.341</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.312.520.000	111.665.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	105.187.036.564	100.905.226.433
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	1.896.000.000.000	1.480.363.945.205
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	176.719.776.590	119.351.670.703
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.462.397.439.417</b>	<b>1.029.427.843.374</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.462.397.439.417	1.029.427.843.374
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>10</b>	<b>16.851.267.208</b>	<b>15.603.866.996</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		16.851.267.208	15.603.866.996
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.814.036.212.553</b>	<b>4.158.346.881.193</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.172.552.314.972</b>	<b>2.501.982.500.918</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	1.138.076.251.075	2.486.206.849.315
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	34.476.063.897	15.775.651.603
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		-	<b>32.080.367</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	32.080.367
222	Nguyên giá		5.522.680.268	5.522.680.269
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.522.680.268)	(5.490.599.902)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.640.919.642.304</b>	<b>1.656.100.276.701</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	2.640.919.642.304	1.656.100.276.701
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>564.255.277</b>	<b>232.023.207</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	4.126.263
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		564.255.277	227.896.944
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.803.208.193.941</b>	<b>8.697.873.570.730</b>

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.726.950.006.056</b>	<b>6.056.521.595.491</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.726.950.006.056</b>	<b>5.711.472.595.491</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		12.931.348.712	21.057.270.297
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		42.650.480	1.038.444.721
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	111.975.033.980	58.949.028.960
314	4. Phải trả người lao động		1.059.747.795	1.079.057.641
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		64.870.238.208	40.952.237.757
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		239.675.011	238.310.205
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	11	6.190.831.311.870	4.901.158.245.910
320	8. Vay ngắn hạn	12	345.000.000.000	687.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>345.049.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	49.000.000
338	3. Vay và nợ dài hạn	12	-	345.000.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.076.258.187.885</b>	<b>2.641.351.975.239</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13</b>	<b>3.076.258.187.885</b>	<b>2.641.351.975.239</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.666.040.500.000	1.666.040.500.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.666.040.500.000	1.666.040.500.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.288.132.925	5.288.132.925
415	3. Cổ phiếu quỹ		(30.150.000)	(30.150.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.404.959.704.960	970.053.492.314
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		970.053.492.314	650.484.906.979
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		434.906.212.646	319.568.585.335
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.803.208.193.941</b>	<b>8.697.873.570.730</b>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập  
Ngày 20 tháng 01 năm 2024

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*  
Lý Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Mã số	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.1	1	6.175.756.070	247.272.729	8.997.549.000	989.090.916
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	15.1	3	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		10	6.175.756.070	247.272.729	8.997.549.000	989.090.916
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	11	(6.245.574.083)	(3.513.194.907)	(17.637.762.431)	(12.898.898.922)
5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		20	(69.818.013)	(3.265.922.178)	(8.640.213.431)	(11.909.808.006)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	21	117.838.993.921	132.190.990.950	564.081.030.986	512.746.419.552
7. Chi phí tài chính		22	(27.339.265)	-	(27.339.265)	-
8. Chi phí bán hàng	17	25	(2.162.436.843)	(45.454.545)	(2.293.345.933)	(94.356.818)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	26	(1.874.190.933)	(1.826.888.988)	(6.790.317.312)	(7.378.102.651)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	113.705.208.867	127.052.725.239	546.329.815.045	493.364.152.077
11. Thu nhập khác		31	350.407.029	954.545	350.407.029	1.562.689
12. Chi phí khác	17	32	(222.883.874)	(3.096.668.003)	(2.435.033.003)	(75.105.063.291)
13. Lãi khác		40	127.523.155	(3.095.713.458)	(2.084.625.974)	(75.103.500.602)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	113.832.732.022	123.957.011.781	544.245.189.071	418.260.651.475
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18	51	(23.150.413.522)	(25.417.200.344)	(109.675.334.758)	(98.692.066.140)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		60	336.358.333	-	336.358.333	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN			91.018.676.833	98.539.811.437	434.906.212.646	319.568.585.335
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20	70	546	591	2.610	1.918



*Ngọc*

*Ngọc*

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập  
Ngày 20 tháng 01 năm 2024

Ly Hoa Liên  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>544.245.189.071</b>	<b>418.260.651.475</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		32.080.367	96.241.092
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		15.162.528	(972.065)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(564.041.216.496)	(512.718.302.487)
07	Các điều chỉnh khác		-	75.105.063.291
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(19.748.784.530)</b>	<b>(19.257.318.694)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(11.717.921.717)	(73.000.621.236)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.432.969.596.043)	(218.609.719.142)
11	Tăng các khoản phải trả		1.279.245.590.755	4.034.257.107
12	Giảm chi phí trả trước		4.126.264	11.105.304
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.457.624.670.000
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	10	(52.865.301.721)	(61.085.649.588)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(238.051.886.992)</b>	<b>1.089.716.723.751</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		(967.446.377.417)	(191.733.809.277)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.391.000.000.000)	(260.000.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác		5.388.553.972.607	-
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		430.900.421.633	221.986.371.367
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>461.008.016.823</b>	<b>(229.747.437.910)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	345.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(687.000.000.000)	(713.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(687.000.000.000)</b>	<b>(368.000.000.000)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(464.043.870.169)	491.969.285.841
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		1.793.762.471.826	1.301.792.213.920
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.660.048)	972.065
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	1.329.703.941.609	1.793.762.471.826



Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Lý Hòa Liên  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó cũng nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 3 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển một số dự án bất động sản và hoạt động tổ chức hội chợ, triển lãm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Công ty có một địa điểm kinh doanh tại tầng 14, Tòa nhà COMA, Số 125D phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 73 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 76 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 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 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính.

### **3.3 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.4 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

#### 3.4 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. 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 khi phát sinh.

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

#### 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.

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 kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.6 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 hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	3 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.7 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

#### 3.9 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

#### 3.9 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.10 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 3.11 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và khi dịch vụ được cung cấp.

##### *Doanh thu cho thuê mặt bằng*

Doanh thu cho thuê mặt bằng ngắn hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.12 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

#### 3.12 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

#### 3.12 Thuế (tiếp theo)

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

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

#### 3.13 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 số 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.

#### 3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.15 Các bên liên quan

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



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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền gửi ngân hàng	10.118.999.909	28.342.471.826
Các khoản tương đương tiền (*)	1.319.584.941.700	1.765.420.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.329.703.941.609</b>	<b>1.793.762.471.826</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản có thời gian thu hồi nhỏ hơn 3 tháng với lãi suất 8,5%/năm (31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
TTPT Quỹ đất huyện Đông Anh	70.895.904.456	47.769.301.140
Trả trước cho nhà thầu	34.058.094.650	52.902.887.835
Các khoản trả trước khác	233.037.458	233.037.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.187.036.564</b>	<b>100.905.226.433</b>

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cho vay các đối tác (*)	1.896.000.000.000	1.480.363.945.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.896.000.000.000</b>	<b>1.480.363.945.205</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu cho vay các đối tác (*)	1.138.076.251.075	2.486.206.849.315
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.138.076.251.075</b>	<b>2.486.206.849.315</b>

(\*) Bao gồm các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 11-12%/năm và được đảm bảo.

**7. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay (*)	136.005.808.216	101.897.774.369
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu	30.607.308.463	15.334.388.903
Phải thu ngắn hạn khác	7.295.594.461	1.620.961.981
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (thuyết minh số 19)	2.811.065.450	498.545.450
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176.719.776.590</b>	<b>119.351.670.703</b>

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay (*)	34.476.063.897	15.775.651.603
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.476.063.897</b>	<b>15.775.651.603</b>

(\*) Đây là khoản phải thu tiền lãi từ khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (Thuyết minh số 6) và sẽ được thu hồi cùng gốc vay khi đáo hạn.

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.462.397.439.417	-	1.029.427.843.374	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.462.397.439.417</b>	<b>-</b>	<b>1.029.427.843.374</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí liên quan tới việc thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại Ba Đình, Hà Nội	102.888.915.940	123.105.799.869
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	848.207.557.176	823.551.195.212
Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đông Anh	1.666.188.670.913	694.710.909.254
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long	23.634.498.275	14.732.372.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.640.919.642.304</b>	<b>1.656.100.276.701</b>

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

**Phải nộp**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.865.301.721	109.675.334.758	(52.865.301.721)	109.675.334.758
Thuế thu nhập cá nhân	28.965.591	299.489.950	(292.626.677)	35.828.864
Tiền thuê đất	6.054.761.648	2.013.886.237.148	(2.019.940.998.796)	-
Thuế khác	-	2.699.884.217	(436.013.859)	2.263.870.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.949.028.960</b>	<b>2.126.560.946.073</b>	<b>(2.073.534.941.053)</b>	<b>111.975.033.980</b>

**Phải thu**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải thu trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế GTGT	15.603.866.996	412.301.454	835.098.758	16.851.267.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.603.866.996</b>	<b>412.301.454</b>	<b>835.098.758</b>	<b>16.851.267.208</b>

**11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (thuyết minh số 19)	4.905.393.182.614	4.900.000.000.000
Phải trả khác	1.285.438.129.256	1.158.245.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.190.831.311.870</b>	<b>4.901.158.245.910</b>

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	345.000.000.000	687.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.000.000.000</b>	<b>687.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay ngân hàng (*)	-	345.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>345.000.000.000</b>

(\*) Đây là khoản vay ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam kỳ hạn tối đa 24 tháng với lãi suất cố định 1 năm đầu, và sau đó theo lãi suất thả nổi.

## Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 13.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính năm trước</b>					<b>Tổng cộng</b>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	650.484.906.979	2.321.783.389.904
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	319.568.585.335	319.568.585.335
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	970.053.492.314	2.641.351.975.239
<b>Cho giai đoạn tài chính năm nay</b>					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	970.053.492.314	2.641.351.975.239
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	434.906.212.646	434.906.212.646
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	1.404.959.704.960	3.076.258.187.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**13. VỐN CHỦ SỞ HỮU(TIẾP THEO)**

**13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	166.604.050.000	166.604.050.000	166.604.050.000	166.604.050.000
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.388.109.450.000	1.388.109.450.000	1.388.109.450.000	1.388.109.450.000
Các cổ đông khác	111.327.000.000	111.327.000.000	111.327.000.000	111.327.000.000
Cổ phiếu quỹ	(30.150.000)	(30.150.000)	(30.150.000)	(30.150.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.666.010.350.000</b>	<b>1.666.010.350.000</b>	<b>1.666.010.350.000</b>	<b>1.666.010.350.000</b>

**13.3 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đăng ký phát hành, đã được phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	166.604.050	1.666.040.500.000	166.604.050	1.666.040.500.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(3.000)	(30.000.000)	(3.000)	(30.000.000)
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	166.601.050	1.666.010.500.000	166.601.050	1.666.010.500.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 10.000 đồng/cổ phiếu)

**14. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	195.164	1.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**15. DOANH THU**

**15.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quý IV - 2023</i>	<i>Quý IV - 2022</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.175.756.070</b>	<b>247.272.729</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động hội chợ, triển lãm	5.929.848.153	-
Doanh thu từ hoạt động khác	245.907.917	247.272.729
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.175.756.070</b>	<b>247.272.729</b>

**15.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quý IV - 2023</i>	<i>Quý IV - 2022</i>
Lãi từ tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư	117.838.993.921	132.190.990.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.838.993.921</b>	<b>132.190.990.950</b>

**16. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quý IV - 2023</i>	<i>Quý IV - 2022</i>
Giá vốn hoạt động hội chợ, triển lãm	6.179.286.634	3.356.875.119
Giá vốn hoạt động khác	66.287.449	156.319.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.245.574.083</b>	<b>3.513.194.907</b>

**17. CHI PHÍ**

**17.1 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quý IV - 2023</i>	<i>Quý IV - 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.162.436.843	45.454.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.162.436.843</b>	<b>45.454.545</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.363.238.099	1.167.381.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	483.808.934	635.446.737
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.143.900	24.060.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.874.190.933</b>	<b>1.826.888.988</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ(TIẾP THEO)**

**17.2 CHI PHÍ KHÁC:**

	Quý IV - 2023	Đơn vị tính: VND Quý IV - 2022
Chi phí khác	222.883.874	3.096.668.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>222.883.874</b>	<b>3.096.668.003</b>

**18. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**18.1 Chi phí thuế TNDN**

	Quý IV - 2023	Đơn vị tính: VND Quý IV - 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.150.413.522	25.417.200.344
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(336.358.333)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.814.055.189</b>	<b>25.417.200.344</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:

	Quý IV - 2023	Đơn vị tính: VND Quý IV - 2022
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>113.832.732.022</b>	<b>123.957.011.781</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	22.766.546.404	24.791.402.356
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thuế TNDN giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ		
Lỗi đánh giá lại các khoản tiền có gốc ngoại tệ	2.932.010	(194.413)
Các chi phí không được trừ khác	380.935.108	625.992.401
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>23.150.413.522</b>	<b>25.417.200.344</b>

**18.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**19. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN**

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

Đơn vị tính: VND

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền đặt cọc	498.545.450	498.545.450
Công ty CP Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ	1.445.220.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ	589.050.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ	278.250.000	-
			<b>2.811.065.450</b>	<b>498.545.450</b>

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty mẹ Công ty cùng tập đoàn	Nhận ứng trước tiền góp vốn Chi phí dịch vụ quản lý	4.900.000.000.000	4.900.000.000.000
			5.393.182.614	-
			<b>4.905.393.182.614</b>	<b>4.900.000.000.000</b>

**20. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

Đơn vị tính: VND

	Quý IV - 2023	Quý IV – 2022
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<b>91.018.676.833</b>	<b>98.539.811.437</b>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ)</b>	<b>166.601.050</b>	<b>166.601.050</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>546</b>	<b>591</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Lý Hòa Liên  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2024