

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Hà Nội, tháng 01 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Tầng 1, Lô B15 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**MỤC LỤC**

<u><b>NỘI DUNG</b></u>	<u><b>TRANG</b></u>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	<b>02-03</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2023</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-33

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty kỳ từ 01/10/2023 đến 31/12/2023.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Takishita Akira	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 27/06/2022
Ông Lê Văn Tuấn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21/6/2022
Ông Đặng Việt Thắng	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21/6/2022

#### Ban Giám đốc

Ông Lê Văn Mạnh	Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 16/9/2023
Ông Đặng Việt Thắng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/9/2023

#### Kế toán trưởng

Ông Phạm Xuân Lãng	Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 13/02/2023
--------------------	----------------	--------------------------

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thương	Trưởng ban	Bỏ nhiệm ngày 21/6/2022
Bà Ngô Thị Tâm	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21/6/2022
Bà Trần Thị Duyên	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21/6/2022
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21/6/2022
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21/6/2022
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21/6/2022

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Tầng 1, Lô BT5 - O số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai,  
Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ tại 31/12/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023.

**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý Bảng cân đối kế toán Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm cho kỳ này, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CAM KẾT KHÁC**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



**Lê Văn Mạnh**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>451 306 144 044</b>	<b>355 403 152 216</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6 931 681 287</b>	<b>90 281 015 044</b>
1	Tiền	111		6 931 681 287	90 281 015 044
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>20 000 039 713</b>	<b>39 713</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		35 799 713	35 799 713
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(35 760 000)	(35 760 000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20 000 000 000	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>379 230 407 100</b>	<b>227 828 141 524</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	60 899 050 182	109 780 942 316
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	317 434 323 023	117 930 532 899
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	897 033 895	116 666 309
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>42 922 038 021</b>	<b>35 771 248 592</b>
1	Hàng tồn kho	141		42 922 038 021	35 771 248 592
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2 221 977 923</b>	<b>1 522 707 343</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	65 680 982	56 113 476
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2 156 296 941	1 465 593 867
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	1 000 000
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>27 706 502 708</b>	<b>45 742 389 025</b>
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13 198 236 166</b>	<b>19 658 757 218</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	11	8 167 569 510	12 010 090 549
-	Nguyên giá	222		9 557 465 579	12 767 422 606
-	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1 389 896 069)	(757 332 057)
3	Tài sản cố định vô hình	227	12	5 030 666 656	7 648 666 669
-	Nguyên giá	228		7 700 000 000	9 240 000 000
-	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2 669 333 344)	(1 591 333 331)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>12 917 200 616</b>	<b>24 087 916 679</b>
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12 917 200 616	24 087 916 679
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1 591 065 926</b>	<b>1 995 715 128</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	1 591 065 926	1 995 715 128
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>		<b>270</b>		<b>479 012 646 752</b>	<b>401 145 541 241</b>

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C.	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>73 873 695 388</b>	<b>8 678 936 661</b>
I.	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>73 853 054 480</b>	<b>8 503 779 216</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	33 075 626 874	3 971 826 709
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	133 952 239	1 214 509 722
4	Phải trả người lao động	314		1 576 860 565	1 766 472 416
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		209 858 905	380 000 000
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	16	475 412 941	289 627 413
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		37 810 000 000	310 000 000
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	17	526 250 000	526 250 000
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45 092 956	45 092 956
II.	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20 640 908</b>	<b>175 157 445</b>
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	28	20 640 908	175 157 445
D.	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>405 138 951 364</b>	<b>392 466 604 580</b>
I.	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>405 138 951 364</b>	<b>392 466 604 580</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		296 999 910 000	296 999 910 000
-	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>296 999 910 000</i>	<i>296 999 910 000</i>
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		18 918 962 963	18 918 962 963
8	Quỹ đầu tư phát triển	418		195 900 595	195 900 595
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76 799 886 003	64 830 635 986
-	<i>LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>65 922 492 894</i>	<i>57 839 226 671</i>
-	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>10 877 393 109</i>	<i>6 991 409 315</i>
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12 224 291 803	11 521 195 036
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>		<b>440</b>		<b>479 012 646 752</b>	<b>401 145 541 241</b>

Phạm Thị Bích Liên  
Người lập  
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Phạm Xuân Lăng  
Kế Toán Trưởng



Lê Văn Mạnh  
Giám Đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Tầng 1, Lô BTS - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Từ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

**CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Quý IV/2023	Quý IV/2022
			Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	28 845 476 122	74 598 948 969
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	-	102 455
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		28 845 476 122	74 598 948 969
4 Giá vốn hàng bán	11	21	24 683 456 972	69 828 624 683
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4 162 019 150	4 770 324 286
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	472 194 836	861 080
7 Chi phí tài chính	22	23	1 075 702 203	2 495 503 261
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1 166 611 294	2 495 503 261
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9 Chi phí bán hàng	25	24	143 751	94 303 210
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	2 343 981 453	2 635 116 251
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+(25+26)	30		1 214 386 579	2 041 765 905
12 Thu nhập khác	31	26	-	2 426 280
13 Chi phí khác	32	27	220 061 027	1 822 402
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(220 061 027)	(1 822 402)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		994 325 552	2 039 943 503
				11 062 450 014
				1 151 466 237
				8 992 278 063
				10 409 556 884
				30 497 086
				92 328 967
				(61 831 881)
				10 347 725 003

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2023	Quý IV/2022	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	61 319 230	899 701 445	61 319 230	1 118 496 932
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	28	20 640 908	228 356 358	20 640 908	228 356 358
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		912 365 414	911 885 700	10 980 489 876	9 000 871 693
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		937 363 061	1 054 502 547	10 877 393 109	9 041 636 778
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(24 997 647)	(142 616 847)	103 096 767	(40 765 085)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	29	31	15	463	376

*[Handwritten signature]*



Phạm Thị Bích Liên

Người lập

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Phạm Xuân Lăng

Kế Toán Trưởng

Lê Văn Mạnh

Giám Đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

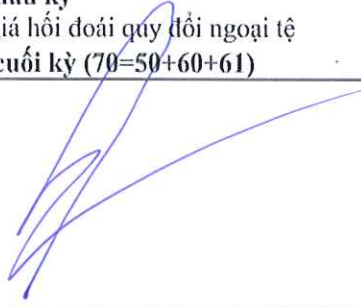
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11 062 450 014	10 347 725 003
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1 776 977 887	2 031 230 258
- Các khoản dự phòng	03	-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(90 125 000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(732 242 609)	-
- Chi phí lãi vay	06	2 495 503 261	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(137 211 579)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14 512 563 553	12 241 743 682
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(160 565 063 690)	(45 008 543 349)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(7 294 383 916)	31 651 627 896
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	29 704 499 020	1 431 009 349
Phải trả có tức dài hạn đầu kỳ (TM phải trả khác)		-	-
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	201 603 483	111 368 650
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2 430 644 356)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1 140 682 775)	(886 751 770)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(37 037 037)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(127 012 108 681)	(496 582 579)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(24 177 660)	(17 821 966 942)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(111 000 000 000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	91 000 000 000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	24 599 285 468	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	987 667 116	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5 562 774 924	(17 821 966 942)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	600 000 000	100 069 970 000

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	37 810 000 000	
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(310 000 000)	
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>38 100 000 000</i>	<i>100 069 970 000</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(83 349 333 757)</b>	<b>81 751 420 479</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	90 281 015 044	8 646 594 565
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>6 931 681 287</b>	<b>90 398 015 044</b>



Phạm Thị Bích Liên  
Người lập  
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024



Phạm Xuân Lăng  
Kế toán trưởng



Lê Văn Mạnh  
Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

### 1 DẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102174005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 02 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 28 tháng 09 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2023 là 296 999 910 000 đồng; tương đương 29 699 991 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10 000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại 31/12/2023 là 07 người

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### Ngoảnh nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: - Lập hồ sơ dự thầu, phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu, thẩm tra thiết kế kỹ thuật, kỹ thuật thi công các dự án xây dựng bao gồm: dân dụng và công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước. - Lập, báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo tiền khả thi và báo cáo đầu tư các dự án; - Lập, quản lý và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng;

Bán lẻ máy móc và phần mềm y tế chiếm tỷ trọng lớn trong các mặt hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ vật tư y tế tiêu hao, thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: - Dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh

Chi tiết: - Bán lẻ dụng cụ y tế trong các cửa hàng chuyên doanh;

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông

Chi tiết: - Buôn bán hàng tạp phẩm, điện tử, tin học, thiết bị vật tư, phương tiện vận tải;

Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép

Chi tiết: Buôn bán hàng vải sợi may mặc;

#### Cấu Trúc Doanh Nghiệp

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thành viên của đơn vị báo cáo tài chính hợp nhất*

**Cấu trúc Công ty**

- Tổng số công ty con:
- Số lượng công ty con trực tiếp được hợp nhất: 05
- Số lượng công ty con gián tiếp được hợp nhất: 02
- Số lượng công ty con không được hợp nhất: 2

Danh sách các Công ty sở hữu trực tiếp tại ngày 31/12/2023

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn điều lệ VND	Vốn thực góp tại 31/12/2023 VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Công Nghệ Cao Y Tế và Môi Trường Hà Long Tokyo (1)	Lô A15, Cụm Công nghiệp Nam Sơn, Xã Nam Sơn, Huyện Ba Chẽ, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	50 000 000 000	49 940 000 000	99.98%	99.98%	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: - Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan; - Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan.
- Công ty TNHH Vinam Sài Gòn (2)	Số 175 Cô Giang, Phường Cô Giang, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	47 868 000 000	38 868 000 000	81.20%	81.20%	Bán buôn khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG), Khí thiên nhiên (CNG), khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG), xăng, dầu lửa, dầu DO, dầu FO và các sản phẩm liên quan (không hoạt động tại trụ sở).
- Công ty CP Công nghệ cao G7 (3)	Khu Công Nghiệp Sông Hậu - Giai đoạn 1, Xã Đông Phú, H. Châu Thành, T. Hậu Giang, Việt Nam	70 000 000 000	68 600 000 000	98.00%	98.00%	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu.
Công ty Cổ phần Phòng Khám Ba Đình (4)	Số 37A Dốc Phụ sán, đường Đê La Thành, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	5 000 000 000	4 900 000 000	98.00%	98.00%	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nhà khoa.
Công ty Cổ phần Sản Xuất Phẩm Mềm Vinam (5)	Phòng số 302 tầng 3, Toà tháp Tây chung cư thuộc dự án khu nhà ở căn bộ Học viện Quốc phòng, P.Xuân La, Q.Tây Hồ, TP.Hà Nội, Việt Nam	30 000 000 000	29 400 000 000	98.00%	98.00%	Lập trình phần mềm máy vi tính.
<b>Cộng</b>		<b>202 868 000 000</b>	<b>191 708 000 000</b>			

Công ty Cổ phần Công nghệ cao Y tế và Môi trường Hà Long Tokyo tiền thân là Công ty Cổ phần Vinam Quảng Ninh: được thành lập theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinam số 18/11/2019/NQHQT/CVN ngày 18/11/2019; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702024681 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ninh cấp với vốn điều lệ 6.000.000.000 đồng. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Vinam góp 5.940.000.000 đồng chiếm 99% vốn điều lệ. Theo đăng ký kinh doanh lần 4 ngày 07/09/2022. Công ty Cổ phần Công nghệ cao Y tế và Môi trường Hà Long Tokyo tăng vốn lên 50.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Vinam góp 49.940.000.000 đồng tương đương 99.98%. Đến 31/12/2023. Công ty đã góp đủ 49.940.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại. Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BTS - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường, Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất*

Công ty TNHH Vinam Sài Gòn: được thành lập theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinam số 1410/2019/NQHĐQT/CVN ngày 14/10/2019; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315980715 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ 30.000.000.000 đồng. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Vinam góp là 21.000.000.000 đồng chiếm 70% vốn điều lệ. Theo đăng ký kinh doanh lần 5 ngày 09/09/2022, Công ty TNHH Vinam Sài Gòn tăng vốn lên 47.868.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Vinam góp 38.868.000.000 đồng tương đương 81,20%. Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vinam đã góp đủ 38.868.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(2)

Công ty Cổ phần Công nghệ cao G7: được thành lập theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinam số 0302/2021/NQHĐQT/CVN ngày 03/02/2021; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6300345278 đăng ký lần đầu ngày 03/6/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang cấp với vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Vinam góp 49.000.000.000 đồng chiếm 98% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vinam đã góp đủ số vốn cam kết.

(3)

Công ty Cổ phần Phòng khám Ba Đình: được thành lập theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinam số 2907/2021/NQHĐQT/CVN ngày 29/7/2021; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109729993 đăng ký lần đầu ngày 06/8/2021, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 15/12/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Vinam góp 4.900.000.000 đồng chiếm 98% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vinam đã góp 4.900.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(4)

Công ty Cổ phần Sản xuất phần mềm Vinam: được thành lập theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinam số 011/2021/NQHĐQT/CVN ngày 04/11/2021; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109805330 đăng ký lần đầu ngày 05/11/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ 30.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Vinam cam kết góp 29.400.000.000 đồng chiếm 98% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Vinam đã góp 29.400.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang hoạt động bình thường.

(5)

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Tầng 1, Lô BTS - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Từ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất*

**Danh sách các Công ty sở hữu gián tiếp tại ngày 31/12/2023**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn điều lệ VND	Vốn thực góp tại 31/12/2023 VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Công nghệ cao Y tế và Môi trường Lạng Sơn Tokyo (6)	Lô M3, Cụm công nghiệp địa phương số 2, xã Hợp Thành, Huyện Cao Lộc, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	15 000 000 000	14 850 000 000	80.39%	80.39%	Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, hoạt động các phòng khám đa khoa, chuyên khoa.
Công ty CP Công nghệ cao Y Tế và Môi trường Móng Cái Tokyo (7)	Khu 7, Phường Hai Yên, Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	10 000 000 000	9 900 000 000	98.98%	98.98%	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
<b>Cộng</b>		<b>25 000 000 000</b>	<b>24 750 000 000</b>			

(8) Công ty Cổ phần Công nghệ cao Y tế và Môi trường Lạng Sơn Tokyo được thành lập theo Quyết định của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Vinam Sài Gòn số 23/2021/QĐ-HĐTV ngày 01/11/2021. Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty có phần số 4900880900 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 09 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp với vốn điều lệ 15.000.000.000 đồng. Tổng (8) giá trị Công ty TNHH Vinam Sài Gòn góp tại 31/12/2023 là 14.850.000.000 đồng, chiếm tỉ lệ 99% vốn điều lệ.

(9) Công ty Cổ phần Công nghệ cao Y tế và Môi trường Móng Cái Tokyo được thành lập theo Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Công Nghệ Cao Y Tế và Môi Trường Hạ Long Tokyo số 01/2021/NQ/HĐQT/HLTKYO ngày 19/08/2021. Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty có phần số 5702095185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 30 tháng 08 năm 2021 với vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Công Nghệ Cao Y Tế và Môi Trường Hạ Long Tokyo góp tại 31/12/2023 là 9.900.000.000 đồng, chiếm tỉ lệ 99% vốn điều lệ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## 2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 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 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là ... năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### Lãi phát sinh từ giao dịch mua rẻ

Lãi phát sinh từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi phát sinh từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

### Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Giao dịch hơn nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

*Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc thì thuyết minh như sau:* Trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát tại (các) công ty...(ghi tên cụ thể) thì Công ty không có ảnh hưởng đáng kể đến (các) công ty này. Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị (các) khoản đầu tư trước đây được Công ty đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì thuyết minh như sau:* Trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát tại (các) công ty...(ghi tên cụ thể) thì đây là các công ty liên kết của Công ty. Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị (các) khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

### Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

*Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con:* Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm.

*Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con:* Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ.

### 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, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*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, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

#### 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.

### Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ 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 các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

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.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh, căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

### Nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### 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 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ. *[Áp dụng đối với doanh nghiệp xây lắp]*
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành /hoặc chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành /hoặc chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền /hoặc theo tỷ lệ sản phẩm hoàn thành tương đương. *[Áp dụng đối với doanh nghiệp sản xuất]*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

*[Trường hợp 1: Không áp dụng cho các công ty là Công ty/Tổng Công ty Nhà nước và các công ty mà Nhà nước nắm cổ phần chi phối]*

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
-	Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
-	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
-	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
-	Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

*[Trường hợp 2: Chỉ áp dụng cho các Công ty/Tổng Công ty Nhà nước và các công ty mà Nhà nước nắm cổ phần chi phối]*

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính /hoặc tỷ lệ khấu hao hàng năm, cụ thể như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
---	------------------------	---------	-----

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

-	Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
-	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
-	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
-	Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

Các tài sản có định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

##### *[Công ty là bên cho thuê]*

Công ty ghi nhận giá trị tài sản cho thuê tài chính là khoản phải thu bằng giá trị đầu tư thuần trong hợp đồng thuê tài chính. Doanh thu từ thuê tài chính được phân bổ vào các kỳ kế toán nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên tổng số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *[Công ty là bên đi thuê]*

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
-	Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
-	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
-	Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
-	Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

#### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

##### *Quyền sử dụng đất*

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lâu dài.

##### *Tài sản vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp - Chi phí nghiên cứu và phát triển*

Chi phí cho hoạt động nghiên cứu được ghi nhận là chi phí của năm tài chính (kỳ hoạt động) thực tế phát sinh chi phí đó.

Tài sản vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp phát sinh từ giai đoạn phát triển chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tài sản được tạo ra có thể xác định được (ví dụ như phần mềm máy vi tính và các quy trình sản xuất mới);
- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó; và
- Chi phí phát triển tài sản có thể xác định được một cách tin cậy.

Tài sản vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không thể ghi nhận được tài sản vô hình tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp, chi phí nghiên cứu phát triển được hạch toán vào khoản lãi hoặc lỗ trong năm tài chính (kỳ hoạt động) phát sinh chi phí đó.

##### *Bảng sáng chế và thương hiệu*

Bảng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

##### *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Outils sử dụng đất	05 - 30	năm

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

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

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

*[Trường hợp 1: Không áp dụng cho các công ty là Công ty/Tổng Công ty Nhà nước và các công ty mà Nhà nước nắm cổ phần chi phối]*

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

*[Trường hợp 2: Chỉ áp dụng cho các Công ty/Tổng Công ty Nhà nước và các công ty mà Nhà nước nắm cổ phần chi phối]*

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

### Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

### Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

### *Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

### *Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế*

*[Trường hợp 1:] Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:*

*Nếu Công ty là bên thực hiện ghi sổ kế toán của BCC, trình bày như sau:*

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

*Nếu Công ty chỉ nhận khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, không thực hiện ghi sổ kế toán của BCC trình bày như sau:*

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hằng năm, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC

*[Trường hợp 2:] Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì trình bày như sau:*

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC thông báo từ BCC.

*Nếu Công ty thực hiện kế toán cho BCC thì bổ sung câu sau nổi vào câu liền trước:*

Nếu Công ty thực hiện kế toán cho BCC thì bổ sung câu sau nổi vào câu liền trước: Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

### **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 khoản trả trước tiền thuê văn phòng, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### **Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### **Chi phí đi vay**

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

### Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, v.v, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoãn nhập.

### Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Dưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoãn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoãn nhập vào thu nhập khác trong năm.

### Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

Doanh thu chưa thực hiện đối với hoạt động bán hàng cho khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống...) là giá trị hợp lý của hàng hóa, dịch vụ mà Công ty sẽ cung cấp miễn phí (hoặc số tiền phải chiết khấu, giảm giá) cho người mua khi người mua đạt được các điều kiện theo quy định của chương trình khách hàng thân thiết (VIP/truyền thống/....).

### Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

### Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng [hoặc phương pháp lãi suất thực tế] và ghi nhận vào chi phí tài chính [hoặc vốn hóa]. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phân ảnh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

#### Vốn chủ sở hữu

*[Trường hợp 1: Áp dụng đối với doanh nghiệp là công ty cổ phần]*

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân giá quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngừng chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

*[Trường hợp 2: Áp dụng đối với doanh nghiệp không phải là công ty cổ phần]*

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo Quyết định số ... ngày.....

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối theo các quy định tại Thông tư số... sau khi được cấp cơ thẩm quyền phê duyệt.

### Doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### Doanh thu bán bất động sản

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:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bán giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại...

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

#### Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm ...được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON

Tầng 1, Lô BT5 - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023  
đến ngày 31/12/2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

Cổ phiếu thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

Cổ phiếu thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu được ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia. *[Áp dụng đối với doanh nghiệp nhà nước]*

#### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

#### **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong năm bao gồm: ...

*[Áp dụng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản]*

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

#### **Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **Thuế**

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### Ưu đãi thuế:

Theo Quyết định số...ngày.../hoặc văn bản cho phép hưởng ưu đãi có liên quan, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất ...% tính từ năm ... đến năm... và ...% cho những năm tiếp theo.

Mức giảm thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất ...%. *[xóa bỏ nếu không có]*

### 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm chỉ diễn ra trong lãnh thổ Việt Nam do đó Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	6 500 842 305	12 720 024 944
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	430 838 982	77 560 990 100
	<b>6 931 681 287</b>	<b>90 281 015 044</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINAM VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Tầng 1, Lô BTS - Ô số 36, khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31.12.2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất*

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	35 799 713	39 713	35 799 713	39 713
Công ty CP Khai thác và Chế biến				
Khoáng sản Bắc Giang (30.000 CP)				(35 760 000)
(i)	35 799 713	39 713	35 799 713	39 713
	<u>35 799 713</u>	<u>39 713</u>	<u>35 799 713</u>	<u>39 713</u>
	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư tài chính ngắn hạn

20 000 000 000

Theo quy định tại thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 giá trị hợp lý các khoản đầu tư phải được trình bày. Tuy nhiên công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư với công ty niêm yết đến thời điểm 31/12/2023. Đối với các công ty chưa niêm yết, công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính do chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý.

Các thuật ngữ trong báo cáo tài chính hợp nhất và các chi tiết khác có liên quan được trình bày trong phần chú thích kèm theo Báo cáo tài chính hợp nhất

**6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Bệnh viện SARA (i)	-	-	66 714 708 262	-
Công ty Cổ phần trang thiết bị vật tư y tế Phương Nam	6 128 007 720	-	12 830 772 418	-
Công ty Cổ phần Omega Việt Nam	1 796 932 593	-	1 031 095 056	-
Bệnh viện sản nhi Phú Thọ	187 829 000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm chế biến Nhật Phú Nguyễn	-	-	7 278 322 500	-
JWB CO.,LTD	-	-	5 548 293 450	-
KYOTO F&B Co., LTD	-	-	2 774 262 300	-
Công ty Cổ phần Phòng khám Healthcare Nam Sài Gòn	15 185 762 300	-	2 372 982 174	-
Công ty Cổ phần Phòng khám Medicare Tô Hiến Thành	-	-	2 372 982 174	-
Công ty cổ phần trung tâm xét nghiệm và môi trường cao tầng	-	-	-	-
Công ty TNHH môi trường y tế công nghệ cao	16 023 000 000	-	-	-
Công ty cổ phần Kỹ thuật cao cần thơ	5 405 400 000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại AT & T	2 286 564 000	-	-	-
Công ty TNHH Thiết bị Y học Nhật	5 072 285 369	-	2 648 904 982	-
Công ty cổ phần phòng khám hòa bình	-	-	4 514 680 000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lou	8 813 269 200	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	1 693 939 000	-
	<b>60 899 050 182</b>	-	<b>109 780 942 316</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất***7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Thực phẩm chế biến Nhật Phú Nguyên (1)	17 363 378 543	-	29 110 322 543	-
Công ty TNHH Công trình và Thiết bị Kỹ thuật Miền Nam (2)	-	-	38 650 000 000	-
Công ty Cổ phần Kanpeki Nhật Bản (3)	34 500 000 000	-	22 188 438 356	-
Công ty cổ phần đầu tư bệnh viện Sara	39 000 000 000	-	-	-
Công ty TNHH Môi trường Y tế Công nghệ cao (4)	37 500 000 000	-	24 375 000 000	-
Công ty cổ phần trung tâm xét nghiệm và môi trường cân thờ	17 485 000 000	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư kỹ thuật cao cân thờ	21 888 000 000	-	-	-
Công ty TNHH Thiết bị Y Học Nhật (5)	30 650 000 000	-	-	-
Công ty CP đầu tư LOU	17 000 000 000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Máy nông nghiệp Hòa Bình	101 719 970 000	-	3 000 000 000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thiết bị Y tế Kiến Tạo	-	-	198 000 000	-
Trả trước các đối tượng khác	327 974 480	-	408 772 000	-
	<b>317 434 323 023</b>	-	<b>117 930 332 899</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

**8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
Tạm ứng	80 846 400.00	23 666 309
Đặt cọc tiền nhà	15 000 000.00	93 000 000
Cho mượn	-	-
Các khoản chi hộ	-	-
Phải thu khác	801 187 495	-
	<b>897 033 895</b>	<b>116 666 309</b>

**9 HÀNG TON KHO**

	31/12/2023	01/01/2023
Hàng mua đang đi đường		-
Nguyên liệu, vật liệu		79 254 247
Công cụ, dụng cụ		37 962 963
Hàng hoá	42 922 038 021	35 654 031 382
Hàng gửi đi bán		-
Hàng hoá kho bảo thuế		-
Hàng hóa bất động sản		-
	<b>42 922 038 021</b>	<b>35 771 248 592</b>

**10 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	01/01/2023
Mua sắm tài sản cố định		
- Hệ thống Pacs – Bệnh viện Da khoa khu vực An Giang (i)	2 958 460 035	2 845 162 035
- Hệ thống Pacs – Bệnh viện Da khoa Khu vực Tân Châu (ii)	6 090 503 830	6 090 503 830
- Hệ thống dự án nuôi tôm	15 046 296	-
- Lắp đặt máy móc thiết bị Phòng Khám Thanh Sơn (iii)	-	4 601 272 727
- Lắp đặt máy móc thiết bị Phòng Khám Ba Đình (iv)	3 454 662 273	3 454 662 273
- Hệ thống xây dựng nhà Xưởng Ba Chè	343 548 182	-
- Lắp đặt máy móc thiết bị Phòng Khám Nguyễn Thái Sơn (v)	-	6 400 272 727
- Máy tiệt trùng thực phẩm RCS-120	-	49 000 000
- Mua sắm tài sản cố định khác	54 980 000	647 043 087
	<b>12 917 200 616</b>	<b>24 087 916 679</b>

**11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị	Cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2023	8 944 579 310	8 944 579 310
Mua sắm	612 886 269	612 886 269
Tại ngày 31/12/2023	<b>9 557 465 579</b>	<b>9 557 465 579</b>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2023	(445 946 657)	(445 946 657)
Trích khấu hao	(943 949 412)	(943 949 412)
Tại ngày 31/12/2023	<b>(1 389 896 069)</b>	<b>(1 389 896 069)</b>
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2023	9 390 525 967	9 390 525 967
Tại ngày 31/12/2023	<b>8 167 569 510</b>	<b>8 167 569 510</b>

**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2023	7 700 000 000	7 700 000 000
Mua sắm	-	-

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31/12/2023	7 700 000 000	7 700 000 000		
	7 700 000 000			
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2023	(1 334 666 669)	(1 334 666 669)		
Trích khấu hao	(1 334 666 675)	(1 334 666 675)		
Tại ngày 31/12/2023	(2 669 333 344)	(2 669 333 344)		
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2023	9 034 666 669	9 034 666 669		
Tại ngày 31/12/2023	5 030 666 656	5 030 666 656		
<b>13 TÀI SẢN NGẮN VÀ DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn				
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	65 680 982	56 113 476		
	<b>65 680 982</b>	<b>56 113 476</b>		
b) Chi phí trả trước dài hạn				
Tiền thuê đất	1 292 245 023	1 320 794 961		
Chi phí tác quyền	133 333 340	242 413 494		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	165 487 563	2 276 794		
	<b>1 591 065 926</b>	<b>1 565 485 249</b>		
<b>14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>		
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH IVFTECH	1 018 159 200	1 018 159 200	531 193 517	531 193 517
Công ty TNHH Hãng kiểm toán và định giá ASCO	143 200 000	143 200 000	-	-
Công ty TNHH Thương mại AT&T	73 080 000	73 080 000	-	-
Công ty TNHH Thực phẩm chế biến Mitraco	-	-	627 272 730	627 272 730
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Cysina Việt Pháp	1 254 956 000	1 254 956 000	349 633 500	349 633 500
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bệnh Viện Việt Mỹ	7 217 000 000	7 217 000 000	1 412 899 619	1 412 899 619
Công ty cổ phần sản xuất kinh doanh được và trang thiết bị y tế Việt Mỹ	19 471 000 000	19 471 000 000	-	-
Công ty cổ phần phòng khám Tân Triều	-	-	-	-
Công ty Liên doanh Kho lạnh Panasato	-	-	142 742 077	142 742 077
Công ty Cổ phần ME77 Việt Nam	845 009 002	845 009 002	-	-
Công ty cổ phần Kanpeki	97 200 000	97 200 000	-	-
Công ty cổ phần Sar Việt Nam	2 881 440 000	2 881 440 000	-	-
JWB CO., LTD	-	-	237 952 000	237 952 000
Công ty Cổ phần Chứng khoán ASEAN	-	-	-	-
Các đối tượng khác	74 482 672	74 482 672	670 133 266	670 133 266
	<b>33 075 526 874</b>	<b>33 075 526 874</b>	<b>3 971 826 709</b>	<b>3 971 826 709</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế Giá trị gia tăng	-	6 943 203 605	6 943 203 605	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1 140 682 775	61 319 230	1 140 682 775	61 319 230
Thuế Thu nhập cá nhân	69 493 615	175 616 054	172 476 660	72 633 009
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	23 000 000	23 000 000	-
	<b>1 210 176 390</b>	<b>7 203 138 889</b>	<b>8 279 363 040</b>	<b>133 952 239</b>

### 16 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

#### a) Phải trả ngắn hạn khác

Tài sản thừa chờ giải quyết

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Bảo hiểm y tế

Bảo hiểm thất nghiệp

Các khoản phải trả, phải nộp khác

31/12/2023

01/01/2023

33 606 193

10 869 000

33 606 193

32 321 862

441 806 748

3 384 756

441 806 748

1 712 585

475 412 941

241 339 210

475 412 941

289 627 413

31/12/2023

01/01/2023

#### 17 Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa

526 250 000

526 250 000

526 250 000

526 250 000

#### 28) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại

20 640 908

175 157 445

20 640 908

175 157 445

20 640 908

175 157 445

### 18 VON CHU SỞ HỮU

#### e) 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

- Vốn góp đầu kỳ

- Vốn góp tăng trong kỳ

- Vốn góp giảm trong kỳ

- Vốn góp cuối kỳ này

31/12/2023

01/01/2023

296 999 910 000

296 999 910 000

296 999 910 000

296 999 910 000

296 999 910 000

296 999 910 000

#### d) Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã phát hành

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)

31/12/2023

01/01/2023

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

29 699 991

10 000

10 000

#### e) Các quỹ công ty

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

30/09/2023

01/01/2023

195 900 595

195 900 595

195 900 595

195 900 595

195 900 595

195 900 595

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.*

**19 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Doanh thu bán thành phẩm		
Doanh thu bán hàng hóa	28 845 476 122	74 598 948 969
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
	<b>28 845 476 122</b>	<b>74 598 948 969</b>

**20 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chiết khấu thương mại	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

**21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Giá vốn của thành phẩm đã bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	24 683 456 972	69 828 624 683
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
	<b>24 683 456 972</b>	<b>69 828 624 683</b>

**22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	472 194 836	861 080
	<b>472 194 836</b>	<b>861 080</b>

**23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lãi tiền vay	1 166 611 294	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	525 365 250	-
Chi phí tài chính khác	156 308 342	-
	<b>1 848 284 886</b>	<b>-</b>

**24 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí bán hàng	143 751	94 303 210
Chi phí khác bằng tiền	-	-
Chi phí bảo hành	-	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	-	-
	<b>143 751</b>	<b>94 303 210</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

**25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	26 915 148	
Chi phí nhân công	1 166 639 908	2 635 116 251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	569 654 022	
Thuế, phí, lệ phí	1 914 000	
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	409 685 561	
Chi phí khác bằng tiền	169 172 814	
	<b>2 343 981 453</b>	<b>2 635 116 251</b>
	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Thu nhập khác	-	-
	-	-

**27 CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Chi phí khác	220 061 027	1 822 402
	<b>220 061 027</b>	<b>1 822 402</b>

**28 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	994 325 552	2 039 943 503
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<b>61 319 230</b>	<b>899 701 445</b>

**29 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022
Lợi nhuận sau thuế	912 365 414	911 885 700
Các khoản điều chỉnh		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
...	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	912 365 414	911 885 700
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân kỳ này	29 699 991	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>31.00</b>	<b>15</b>

**30 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG**

Theo Nghị quyết số 1907/2023/NQ-HĐQT ngày 19/7/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Vinam Vũng Áng và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần vốn này cho Ông Hoàng Hải Quân theo Hợp đồng chuyển nhượng số xxx. Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn này tại ngày 19/7/2023 và thu về toàn bộ giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Vinam Vũng Áng.

Theo Nghị quyết số 1907.01/2023/NQ-HĐQT ngày 19/7/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty góp bổ sung thêm 19.600.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Công nghệ cao G7. Tổng số vốn góp sau khi tăng thêm là 68.600.000.000 VND, chiếm tỉ lệ 98% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Công nghệ cao G7. Ngày 19/7/2023, Công ty đã góp đủ số vốn này.

Theo biên bản của hợp đồng số 1708/2023/BBHHĐ ngày 17/8/2023 với Công ty TNHH Môi trường Y tế Công nghệ cao, hai bên thống nhất theo hợp đồng mua bán máy nông nghiệp số 0606/2023/HDKT/CNC-CVN ký ngày 06/06/2023. Ngày 25/8/2023, Công ty đã nhận đủ số tiền 49.999.970 đã hoàn thành việc ứng trước cho Công ty TNHH Môi trường Y tế Công nghệ cao.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo Nghị quyết số 06/09/2023/NQ-HDQT ngày 19/7/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần phòng khám Nguyễn Thái Sơn và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần vốn này về cho Ông Nguyễn Trần Tú theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2023. Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn này tại ngày 06/09/2023 và thu về toàn bộ giá trị vốn góp tại Công ty cổ phần công nghệ cao G7.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

### 31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

32	Giao dịch phát sinh trong kỳ:	Chức danh	Từ 01/10/2023
			đến 31/12/2023
	Thu nhập của Ông Đặng Việt Thắng (miễn nhiệm ngày 15/9/2023)	Giám đốc	95 000 000
	Thu nhập của Ông Lê Văn Mạnh ( bổ nhiệm 16/9/2023)	Giám đốc	40 000 000
	Thu nhập của Kế toán trưởng	Kế Toán Trưởng	60 000 000

### 33 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023 là số liệu của ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO được chuyển sang và số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 01/10/2023 đến 31/12/2023 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ kỳ 01/01/2023 đến 31/12/2023 do Công ty tự lập.

Phạm Thị Bích Liên  
Người lập

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Phạm Xuân Lăng  
Kế toán trưởng



Lê Văn Mạnh  
Giám đốc