

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ 4 NĂM 2023**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11.623.001.385.990</b>	<b>10.549.325.625.629</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.699.075.927.675</b>	<b>961.071.538.681</b>
1. Tiền	111		1.586.303.215.347	954.245.629.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		112.772.712.328	6.825.909.302
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.012.152.102.550</b>	<b>1.151.552.749.042</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.012.152.102.550	1.151.552.749.042
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.796.535.360.791</b>	<b>5.852.900.159.635</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.689.665.722.793	2.115.682.218.374
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.603.134.604.912	2.764.781.797.211
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.155.024.393.909	920.567.391.384
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.876.282.734.421	1.024.282.674.667
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(527.572.095.244)	(972.413.922.001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>2.876.423.055.805</b>	<b>2.419.851.730.149</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.876.423.055.805	2.419.851.730.149
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>238.814.939.169</b>	<b>163.949.448.122</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		490.288.949	2.306.949.002
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		158.939.944.647	78.612.102.325
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	10.192.929.769	13.838.620.991
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		69.191.775.804	69.191.775.804
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.576.356.005.771</b>	<b>10.270.747.757.983</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.378.779.350</b>	<b>2.799.711.062.500</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	-	150.000.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	5.378.779.350	149.711.062.500
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	-	2.500.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>297.570.037.673</b>	<b>232.908.029.861</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	224.184.645.422	194.053.256.016
- Nguyên giá	222		407.470.082.360	374.681.994.129
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(183.285.436.938)	(180.628.738.113)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		73.364.899.251	38.854.773.845
- Nguyên giá	225		84.880.745.474	39.618.804.349
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(11.515.846.223)	(764.030.504)
3. Tài sản cố định vô hình	227		20.493.000	-
- Nguyên giá	228		141.640.000	106.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(121.147.000)	(106.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>167.656.650.312</b>	<b>195.052.032.165</b>
- Nguyên giá	231		498.145.282.570	554.072.302.972
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(330.488.632.258)	(359.020.270.807)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>816.202.867.858</b>	<b>791.985.971.609</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		96.075.848.522	94.820.137.566
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	720.127.019.336	697.165.834.043
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>6.245.202.993.199</b>	<b>6.222.506.540.991</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.615.274.591.549	5.425.617.891.549
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.070.070.810.517	1.110.330.810.517
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		70.837.205.882	65.207.205.882
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(510.979.614.749)	(378.649.366.957)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>44.344.677.379</b>	<b>28.584.120.857</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.915.280.171	17.890.135.791
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		18.429.397.208	10.693.985.066
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>19.199.357.391.761</b>	<b>20.820.073.383.612</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Thuyết minh	
			31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12.998.351.785.188</b>	<b>14.804.081.090.142</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.593.232.700.317</b>	<b>10.004.265.228.984</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	1.656.688.863.709	2.274.659.008.775
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	3.083.209.255.140	1.579.750.076.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	13.688.187.710	18.046.338.067
4. Phải trả người lao động	314		81.439.216.791	61.494.472.243
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	660.588.931.400	691.517.731.549
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	16.367.861.715	26.857.371.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.134.082.085.539	1.116.710.192.232
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	4.823.548.639.489	4.174.736.338.247
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		64.331.058.981	
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59.288.599.843	60.493.699.843
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.405.119.084.871</b>	<b>4.799.815.861.158</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	397.199.227.085	408.461.775.739
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.007.919.857.786	4.369.042.206.878
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	22.311.878.541
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.201.005.606.573</b>	<b>6.015.992.293.470</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>6.104.077.326.107</b>	<b>5.918.988.549.631</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.282.327.575	16.282.327.575
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		743.139.858.532	1.043.907.442.056
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		558.051.082.056	760.867.034.914
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		185.088.776.476	283.040.407.142
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>96.928.280.466</b>	<b>97.003.743.839</b>
1. Nguồn kinh phí	431		96.928.280.466	97.003.743.839
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>19.199.357.391.761</b>	<b>20.820.073.383.612</b>

*Nguyen Thi Hung Hoa*

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
 Người lập biểu

*Đặng Thanh Huấn*

Đặng Thanh Huấn  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	2.558.567.238.085	2.988.662.330.703	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.558.567.238.085	2.988.662.330.703	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
3. Giá vốn hàng bán	11	25	(2.526.194.366.472)	(2.907.840.641.041)	(7.984.942.873.258)	(7.220.310.630.811)
4. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.372.871.613	80.821.689.662	(97.847.462.261)	310.946.807.855
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	97.678.218.948	114.237.889.635	851.826.149.474	630.767.990.230
6. Chi phí tài chính	22	27	(134.329.879.382)	(172.239.617.688)	(755.611.010.535)	(622.530.220.665)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(97.775.774.474)	(156.669.800.261)	(606.905.669.320)	(615.630.091.975)
7. Chi phí bán hàng	25		-	(1.040.691.806)	-	(1.695.200.702)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	48.927.020.989	(40.650.745.866)	209.567.246.831	(37.230.306.176)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.648.232.168	(18.871.476.063)	207.934.923.509	280.259.070.542
10. Thu nhập khác	31	29	(19.352.734)	67.892.850.038	2.371.058.258	69.002.592.504
11. Chi phí khác	32		(150.427.773)	(19.224.577.756)	(718.782.556)	(23.639.370.063)
12. Lợi nhuận khác	40		(169.780.507)	48.668.272.282	1.652.275.702	45.363.222.441
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.478.451.661	29.796.796.219	209.587.199.211	325.622.292.983
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	9.514.803.877	(18.941.060.045)	(32.233.834.877)	(40.061.973.452)
15. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		5.919.233.071	(3.528.642.344)	7.735.412.142	(2.519.912.389)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.912.488.609	7.327.093.830	185.088.776.476	283.040.407.142

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
 Người lập biểu

*Đặng Thanh Huấn*

Đặng Thanh Huấn  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>209.587.199.211</b>	<b>325.622.292.983</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	52.554.663.070	53.751.996.341
Các khoản dự phòng	03	(270.492.398.525)	(169.811.417.640)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	11.841.277	(14.772.241.874)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(922.665.826.222)	(683.269.862.794)
Chi phí lãi vay	06	606.905.669.320	618.874.041.244
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(324.098.851.869)</b>	<b>130.394.808.260</b>
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	1.929.795.263.399	(379.115.530.039)
Tăng hàng tồn kho	10	(451.395.180.119)	(801.884.850.077)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	858.083.662.032	(2.341.481.829.468)
Tăng chi phí trả trước	12	(6.208.484.327)	(1.623.087.741)
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(593.463.703.511)	(624.004.126.745)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(41.631.707.268)	(35.633.146.439)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.280.563.373)	(7.736.347.224)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.369.800.434.964</b>	<b>(4.061.084.109.473)</b>
<b>II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(125.624.024.447)	(138.986.406.945)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		53.096.667.373	271.151.601.484
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.872.775.339.888)	(5.005.304.211.766)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.922.051.267.005	7.361.090.291.573
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(261.082.700.000)	(184.403.893.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.505.014.396.455	550.250.126.016
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	866.885.019.582	553.379.963.620
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.087.565.286.080</b>	<b>3.407.177.470.182</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>II LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
<b>I.</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	8.388.989.262.726	7.423.685.698.238
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(11.101.299.310.576)	(7.605.413.841.177)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(6.944.049.223)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(95.393.700)	(529.822.086.080)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>	<b>40</b>	<b>(2.719.349.490.773)</b>	<b>(711.550.229.019)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>738.016.230.271</b>	<b>(1.365.456.868.310)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>961.071.538.681</b>	<b>2.326.519.128.633</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	(11.841.277)	9.278.358
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>1.699.075.927.675</b>	<b>961.071.538.681</b>

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập biểu

Đặng Thanh Huấn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ( "Tổng Công ty"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 08 tháng 11 năm 2023. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VCG.

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...).

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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian 12 tháng.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tổng Công ty có 11 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Ban Quản lý Dự án 1;
6. Ban Quản lý Dự án 2;
7. Ban Quản lý Dự án 3;
8. Ban Quản lý các dự án tại tỉnh Phú Yên;
9. Ban Quản lý dự án Đầu tư Đông Bắc;
10. Ban Quản lý dự án Đầu tư Tràng An.
11. Ban Quản lý dự án Thăng Long.

### Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023, báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2023

### Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Quý 4 năm 2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023.

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 Tổng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 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.

### Các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu doanh nghiệp được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.



Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết***

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng 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.

***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp."

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

#### **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 phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi.

#### **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 xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng 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 kỳ kế toán.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc, thiết bị	3 - 12
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Tài sản khác	2 - 6

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.

#### **Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 năm.

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10-50

### **Thuê hoạt động**

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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 có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

### **Các khoản 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.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí lán trại và giá trị một số công cụ, dụng cụ loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng 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 dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **Ghi nhận 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:

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

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 và 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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 Quý 4/2023. 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 Tổng 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 Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	21.619.530.717	13.683.088.942
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.564.683.684.630	940.562.540.437
Các khoản tương đương tiền (i)	112.772.712.328	6.825.909.302
	<u><b>1.699.075.927.675</b></u>	<u><b>961.071.538.681</b></u>

- (i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	821.699.390.222	821.699.390.222	1.020.552.749.042	1.020.552.749.042
- Chứng chỉ tiền gửi	190.452.712.328	190.452.712.328	131.000.000.000	131.000.000.000
	<u><b>1.012.152.102.550</b></u>	<u><b>1.012.152.102.550</b></u>	<u><b>1.151.552.749.042</b></u>	<u><b>1.151.552.749.042</b></u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09a-DN

b. Đầu tư tài chính dài hạn

\* Đầu tư góp vốn vào công ty con

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	1.629.550.858.800	-	2.623.950.000.000	1.629.550.858.800	-	2.409.750.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	-	-	1.500.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc (ii)	591.364.160.606	-	-	421.374.460.606	(2.059.120.794)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	384.277.906.463	-	766.397.280.000	384.277.906.463	-	843.037.000.189
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (ii)	137.568.882.884	-	-	137.568.882.884	-	-
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	118.377.000.000	-	101.382.657.400	118.377.000.000	-	97.718.227.200
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (i)	185.284.943.200	-	227.012.380.000	94.191.943.200	-	102.674.970.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	58.803.000.000	-	52.268.106.400	58.803.000.000	-	80.717.835.200
Công ty CP Boo nước sạch Sapa (ii)	58.063.500.000	-	-	58.063.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	49.871.720.000	(35.427.979.361)	-	49.871.720.000	(36.782.481.153)	-
Công ty Cổ phần Viwaco (i)	42.840.000.000	-	605.472.000.000	42.840.000.000	-	416.160.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	13.849.719.596	(4.881.641.557)	-	13.849.719.596	(5.035.449.388)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (i)	-	-	-	6.426.000.000	(6.426.000.000)	8.976.000.000
Công ty Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	-	-	-	65.000.000.000	(265.286.895)	-
	<b>5.615.274.591.549</b>	<b>(62.232.520.918)</b>		<b>5.425.617.891.549</b>	<b>(72.491.238.230)</b>	

\* Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii)	600.000.000.000	(405.387.165.584)	-	600.000.000.000	(265.928.522.845)	-
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh (ii)	200.000.000.000	(2.476.015.681)	-	200.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	63.000.000.000	-	-	90.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	67.740.180.517	-	-	67.740.180.517	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	22.602.930.000	-	23.039.280.000	22.602.930.000	-	24.714.864.000
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex - Tấn Lộc (ii)	12.500.000.000	-	-	12.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i)	-	-	-	13.260.000.000	-	28.537.600.000
	<b>1.070.070.810.517</b>	<b>(407.863.181.265)</b>		<b>1.110.330.810.517</b>	<b>(265.928.522.845)</b>	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	21.395.000.000		53.059.600.000	21.395.000.000		42.790.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	5.000.000.000	(20.406.684)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (i)	630.000.000	(630.000.000)	1.023.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (i)	362.205.882	(233.505.882)	241.800.000	362.205.882	(229.605.882)	132.600.000
	<b>70.837.205.882</b>	<b>(40.883.912.566)</b>		<b>65.207.205.882</b>	<b>(40.229.605.882)</b>	

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày.

- (i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2023 và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa có đủ cơ sở để xác định giá giao dịch cổ phiếu của các đơn vị theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.



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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.107.561.679.279	1.085.470.243.501
- Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	917.099.516	491.917.099.516
- Các khoản phải thu từ khách hàng khác	1.106.644.579.763	593.553.143.985
Phải thu ngắn hạn khách hàng từ các bên liên quan (thuyết minh số 31)	582.104.043.514	1.030.211.974.873
	<u><b>1.689.665.722.793</b></u>	<u><b>2.115.682.218.374</b></u>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.185.400.818.321	1.854.859.804.405
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	96.317.833.137	181.402.124.993
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam	-	180.000.000.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.089.082.985.184	1.493.457.679.412
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (thuyết minh số 31)	417.733.786.591	909.921.992.806
	<u><b>1.603.134.604.912</b></u>	<u><b>2.764.781.797.211</b></u>
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
- Trả trước liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	150.000.000.000
	<u><b>-</b></u>	<u><b>150.000.000.000</b></u>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	775.091.422.500	233.181.903.486
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	379.932.971.409	211.461.266.145
Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng từ các bên liên quan	-	475.924.221.753
	<u><b>1.155.024.393.909</b></u>	<u><b>920.567.391.384</b></u>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác	-	16.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.378.779.350	133.711.062.500
	<u><b>5.378.779.350</b></u>	<u><b>149.711.062.500</b></u>

**9. PHẢI THU KHÁC**

a. Ngắn hạn	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	473.135.858.835	450.941.287.924
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	319.450.565.113	355.285.540.143
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	978.388.032.898	146.037.477.643
Phải thu tiền cổ tức	7.266.337.185	37.275.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	98.041.940.390	34.742.601.772
	<b><u>1.876.282.734.421</u></b>	<b><u>1.024.282.674.667</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	<b><u>1.014.302.641.705</u></b>	<b><u>192.190.642.159</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan: Góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng dự án bất động sản	-	2.500.000.000.000
	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.500.000.000.000</u></b>

**10. NỢ XẤU**

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh	167.129.076.473	167.129.076.473	647.333.811.179	-
Công ty cổ phần xây dựng số 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	586.705.066.644	147.535.044.366	350.610.697.026	113.932.659.170
	<b><u>842.236.216.083</u></b>	<b><u>314.664.120.839</u></b>	<b><u>1.086.346.581.171</u></b>	<b><u>113.932.659.170</u></b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn</b>	<b><u>527.572.095.244</u></b>		<b><u>972.413.922.001</u></b>	

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	421.926.234.901	438.738.176.229
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động bất động sản	2.454.496.820.904	1.981.113.553.920
	<b><u>2.876.423.055.805</u></b>	<b><u>2.419.851.730.149</u></b>

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	717.042.499.492	717.042.499.492	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.192.585.270	32.233.834.877	41.631.707.268	6.794.712.879
Thuế thu nhập cá nhân	1.853.752.797	12.317.845.057	11.577.122.783	2.594.475.071
Tiền sử dụng đất	-	310.862.588.053	310.862.588.053	-
Thuế khác	-	11.654.998.775	7.355.999.015	4.298.999.760
	<b>18.046.338.067</b>	<b>1.084.111.766.254</b>	<b>1.088.469.916.611</b>	<b>13.688.187.710</b>

	01/01/2023 VND	Số phải thu trong kỳ VND	Số đã cấn trừ trong kỳ VND	31/12/2023 VND
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-		9.841.226.879
Thuế giá trị gia tăng	449.706.530	-	449.706.530	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.195.984.692	-	3.195.984.692	-
Thuế khác	351.702.890			351.702.890
	<b>13.838.620.991</b>	<b>-</b>	<b>3.645.691.222</b>	<b>10.192.929.769</b>

**13. TĂNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	121.503.529.712	111.886.421.438	126.268.612.572	10.164.726.704	4.858.703.703	374.681.994.129
Tăng trong năm	794.590.909	70.343.810.439	34.092.665.275	5.400.229.610	1.674.272.727	112.305.568.960
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(75.482.272.729)	(4.035.208.000)	(4.035.208.000)			(79.517.480.729)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>122.298.120.621</b>	<b>106.747.959.148</b>	<b>156.326.069.847</b>	<b>15.564.956.314</b>	<b>6.532.976.430</b>	<b>407.470.082.360</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	84.941.350.467	45.583.213.356	40.263.783.375	9.186.346.161	654.044.754	180.628.738.113
Khấu hao trong năm	2.250.811.505	15.409.262.903	11.507.808.548	1.009.154.016	752.873.523	30.929.910.495
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(27.285.605.356)	(27.285.605.356)	(987.606.314)	-		(28.273.211.670)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>87.192.161.972</b>	<b>33.706.870.903</b>	<b>50.783.985.609</b>	<b>10.195.500.177</b>	<b>1.406.918.277</b>	<b>183.285.436.938</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2023	36.562.179.245	66.303.208.082	86.004.829.197	978.380.543	4.204.658.949	194.053.256.016
Tại ngày 31/12/2023	35.105.958.649	73.041.088.245	105.542.084.238	5.369.456.137	5.126.058.153	224.184.645.422

**14. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	9.627.543.200	544.444.759.772	554.072.302.972
Kết chuyển về hàng tồn	-	(55.927.020.402)	(55.927.020.402)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>9.627.543.200</b>	<b>488.517.739.370</b>	<b>498.145.282.570</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	6.167.630.825	352.852.639.982	359.020.270.807
Trích khấu hao	494.702.260	10.398.727.596	10.893.429.856
Giảm do chuyển nhượng	-	(39.425.068.405)	(39.425.068.405)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>6.662.333.085</b>	<b>323.826.299.173</b>	<b>330.488.632.258</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>3.459.912.375</b>	<b>191.592.119.790</b>	<b>195.052.032.165</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.965.210.115</b>	<b>164.691.440.197</b>	<b>167.656.650.312</b>

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; diện tích văn phòng, thương mại tại tầng 1 các tòa nhà chung cư khu Trung Hòa - Nhân Chính, tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ, Hà Nội; một phần diện tích tầng hầm B1 khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính và một phần diện tích tại tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến, Cầu Giấy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh.

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Kim Văn Kim Lũ	518.649.493.034	494.040.025.987
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	195.058.998.646	196.742.075.300
Các dự án khác	6.418.527.656	6.383.732.756
	<b>720.127.019.336</b>	<b>697.165.834.043</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả người bán khác	1.194.573.393.371	860.641.653.978
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	119.475.316.436	218.732.049.445
- Phải trả cho các đối tượng khác	1.075.098.076.935	641.909.604.533
Phải trả người bán cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	462.115.470.338	1.414.017.354.797
	<b>1.656.688.863.709</b>	<b>2.274.659.008.775</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước theo hợp đồng xây dựng	3.083.190.738.474	1.579.731.560.114
- Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải	555.373.892.405	391.836.134.732
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Hà Giang	267.430.108.443	-
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	281.428.739.144	-
- Tổng Công ty cảng hàng không Việt Nam	320.567.471.447	
- Người mua trả tiền trước khác	1.658.390.527.035	1.187.895.425.382
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	18.516.666	18.516.666
	<b><u>3.083.209.255.140</u></b>	<b><u>1.579.750.076.780</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Chi phí xây dựng trích trước	655.431.356.420	668.090.540.411
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	3.929.505.592	17.371.471.401
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.228.069.388	6.055.719.737
	<b><u>660.588.931.400</u></b>	<b><u>691.517.731.549</u></b>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	16.367.861.715	26.857.371.248
	<b><u>16.367.861.715</u></b>	<b><u>26.857.371.248</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	397.199.227.085	408.461.775.739
	<b><u>397.199.227.085</u></b>	<b><u>408.461.775.739</u></b>

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		Trong kỳ	31/12/2023
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.288.354.852.946	5.080.881.756.404	(6.238.020.887.150)	2.131.215.722.200
Vay ngắn hạn các bên liên quan	441.840.000.000	2.402.296.549.855	(2.083.128.389.692)	761.008.160.163
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	216.617.724.441	312.279.802.847	(216.617.724.441)	312.279.802.847
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	7.923.760.860	19.852.436.032	(7.923.760.860)	19.852.436.032
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	220.000.000.000	1.599.192.518.247	(220.000.000.000)	1.599.192.518.247
	<b>4.174.736.338.247</b>	<b>9.414.503.063.385</b>	<b>(8.765.690.762.143)</b>	<b>4.823.548.639.489</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	768.384.906.498	515.733.755.533	(326.809.606.022)	957.309.056.009
Nợ thuê tài chính	31.695.043.489	47.714.700.699	(28.798.942.411)	50.610.801.777
Trái phiếu phát hành	1.980.000.000.000		(1.980.000.000.000)	-
Trái phiếu dài hạn	1.588.962.256.891	10.230.261.356	(1.599.192.518.247)	-
	<b>4.369.042.206.878</b>	<b>573.678.717.588</b>	<b>(3.934.801.066.680)</b>	<b>1.007.919.857.786</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	870.813.236.446	854.450.700.145
Phần lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện dự án An Khánh	65.130.212.290	82.961.103.352
Cổ tức phải trả	3.137.923.214	3.233.316.914
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	195.000.713.589	176.065.071.821
	<b>1.134.082.085.539</b>	<b>1.116.710.192.232</b>
<b>Phải trả khác các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	<b>543.196.555.948</b>	<b>534.919.964.747</b>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Nguồn kinh phí VND	Tổng công VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.858.798.780.000</b>	<b>16.282.327.575</b>	<b>1.043.907.442.056</b>	<b>97.003.743.839</b>	<b>6.015.992.293.470</b>
Tăng vốn trong năm			185.088.776.476		185.088.776.476
Lợi nhuận trong kỳ	485.856.360.000		(485.856.360.000)		-
Chia cổ tức			-	(75.463.373)	(75.463.373)
Chi sự nghiệp					
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.344.655.140.000</b>	<b>16.282.327.575</b>	<b>743.139.858.532</b>	<b>96.928.280.466</b>	<b>6.201.005.606.573</b>



**23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2023**

**Ngoại tệ các loại**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Đô la Mỹ (USD)	40.479,55	6.356,35
Yên Nhật (JPY)	730,23	735.129,00
Euro (EUR)	276,06	291,09

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	7.119.373.024.453	6.902.324.866.289
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	526.677.682.036	158.380.145.475
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	85.892.738.598	128.935.350.666
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	155.151.965.910	341.617.076.236
	<u>7.887.095.410.997</u>	<u>7.531.257.438.666</u>
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>1.177.089.248.160</u>	<u>2.669.097.236.766</u>

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

	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.485.532.931.892	6.700.984.919.198
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	301.778.505.388	124.054.352.919
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	42.479.470.068	53.654.282.458
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	155.151.965.910	341.617.076.236
	<u>7.984.942.873.258</u>	<u>7.220.310.630.811</u>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023</u>	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	224.018.574.600	242.270.745.617
Lãi tiền gửi, cho vay	577.022.039.952	358.483.367.630
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	46.676.000.000	15.028.538.967
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.109.534.922	14.952.991.132
Doanh thu tài chính khác	-	32.346.884
	<u>851.826.149.474</u>	<u>630.767.990.230</u>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	606.905.669.320	615.630.091.975
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	132.330.247.792	152.477.597
Lỗi chênh lệch tỷ giá	2.020.462.597	-
Chi phí tài chính khác	14.354.630.826	6.747.651.093
	<b>755.611.010.535</b>	<b>622.530.220.665</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	113.860.877.368	111.161.805.655
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.540.639.304	5.317.642.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.523.461.005	13.910.874.153
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.903.788.777	3.576.014.219
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(403.383.470.149)	(169.845.691.237)
Chi phí khác	56.987.456.864	73.109.660.730
	<b>(209.567.246.831)</b>	<b>37.230.306.176</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	67.557.210.580
Các khoản khác	2.371.058.258	1.445.381.924
	<b>2.371.058.258</b>	<b>69.002.592.504</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	(718.782.556)	(23.639.370.063)
	<b>(718.782.556)</b>	<b>(23.639.370.063)</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.233.834.877	40.061.973.452
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.735.412.142)	2.519.912.389
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>24.498.422.735</b>	<b>42.581.885.841</b>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	209.587.199.211	325.622.292.983
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	161.169.174.387	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	48.418.024.824	
Trong đó		
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tổng công ty	41.917.439.842	65.124.458.597
Các khoản điều chỉnh		
Lỗ của hoạt động kinh doanh khác không được bù trừ với lợi nhuận kinh doanh bất động sản	33.643.023.809	
Chi phí không được khấu trừ khác	3.122.696.815	21.973.791.424
Thu nhập không chịu thuế	(45.032.586.500)	(48.454.149.123)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ này	1.133.465	1.417.872.554
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước và đã thực hiện trong năm	(1.417.872.554)	
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>32.233.834.877</b>	<b>40.061.973.452</b>

### 31. CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có giao dịch sau với các Bên liên quan, bao gồm:

	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
	đến 31/12/2023	đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>a. Doanh thu xây lắp và cung cấp hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>1.177.089.248.160</b>	<b>2.669.097.236.766</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	223.267.126.465	413.072.694.358
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	647.525.610	445.645.781
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	62.883.476.965	469.465.773.163
Công ty Vinaconex Invest	55.796.280.703	
Công ty Vinaconex - ITC	746.241.105.988	1.004.386.854.957
Công ty Cổ phần VIMECO		-
Bán hàng cho công ty liên quan khác	88.253.732.429	781.726.268.507
<b>b. Mua hàng hoá, dịch vụ</b>	<b>2.223.282.415.034</b>	<b>2.630.322.084.224</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	1.398.050.459.025	2.060.115.657.060
Công ty Vinaconex M&E	18.383.854.418	
Công ty CP Vinaconex Vinaconex thiết kế và nội thất	41.766.259.217	
Công ty Cổ phần xây dựng số 12	2.228.515.214	16.859.994.196
Công ty Cổ phần Vimeco	704.177.174.508	
Mua hàng từ các bên liên quan khác	58.676.152.652	553.346.432.968
<b>c. Thu nhập từ cổ tức</b>	<b>215.486.614.326</b>	<b>188.847.545.617</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	76.639.725.000	76.639.725.000
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	43.001.016.326	31.728.514.115
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	39.500.000.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	19.475.625.000	15.122.250.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	5.571.510.000	
Công ty Viwaco	19.584.000.000	20.359.230.564
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	6.990.570.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 12	3.351.168.000	-
Công ty Vinasinco	1.373.000.000	1.326.000.000
Các bên liên quan khác	-	15.671.825.938

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc Quý:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>d. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>582.104.043.514</b>	<b>1.030.211.974.873</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	440.689.743.644	488.162.754.315
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	22.667.947.670	167.531.187.535
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	29.095.008.536	87.209.991.974
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	6.353.913.546	208.614.920.892
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	11.955.359.305	11.351.830.540
Các bên liên quan khác	71.342.070.813	67.341.289.617

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>e. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>417.733.786.591</b>	<b>909.921.992.806</b>
Công ty Cổ phần VIMECO	267.285.460.607	321.837.695.752
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	35.114.909.175	237.132.859.644
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	83.268.548.772	67.496.650.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	-	31.357.638.650
Công ty Cổ phần xây dựng số 12	5.487.262.853	20.117.247.444
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	-	148.180.983.110
Các bên liên quan khác	26.577.605.184	83.798.918.206
<b>f. Phải thu về cho vay</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>379.932.971.409</b>	<b>211.461.266.145</b>
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	-	147.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 4	16.898.252.588	16.898.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	16.794.421.501	14.793.240.557
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	6.511.779.350	1.133.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	-	3.936.773.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	330.000.000.000	
Công ty Cổ phần Vinaconex 16	9.728.517.970	
Các bên liên quan khác	-	12.000.000.000
<b>Dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>475.924.221.753</b>
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	-	475.924.221.753
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	
<b>Dài hạn</b>	<b>5.378.779.350</b>	<b>133.711.062.500</b>
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	37.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	5.378.779.350	5.711.062.500
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	-	91.000.000.000
<b>g. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1.014.302.641.705</b>	<b>192.190.642.159</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 4	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	61.236.821.194	48.779.359.894
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	5.326.633.949	17.059.544.543
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	7.397.126.544	37.381.710.506
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	847.717.603.545	-
Các bên liên quan khác	20.661.790.430	17.007.361.173
<b>h. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	2.200.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	300.000.000.000

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>i. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>462.115.470.338</b>	<b>1.414.017.354.797</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	207.372.956.180	967.692.442.788
Công ty Cổ phần VIMECO	129.630.786.956	265.764.931.442
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	50.537.554.990	65.559.699.609
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	27.021.502.093	60.923.121.943
Công ty TNHH An Quý Hưng	14.419.189.314	
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	9.772.549.760	6.067.541.562
Các bên liên quan khác	23.360.931.045	48.009.617.453
<b>j. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>18.516.666</b>	<b>18.516.666</b>
Công ty Cổ phần VIMECO	18.516.666	18.516.666
<b>k. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>543.196.555.948</b>	<b>534.919.964.747</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	515.306.701.524	500.000.000.000
Công ty Cổ phần VIMECO	10.187.422.861	12.861.047.890
Công ty Cổ phần Vinaconex 16	-	5.912.595.846
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	1.679.514.432	4.174.330.062
Các bên liên quan khác	16.022.917.131	11.971.990.949
<b>L. Phải trả vay ngắn hạn</b>	<b>761.008.160.163</b>	<b>441.840.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	368.088.160.163	
Công ty Cổ phần cảng Quốc tế Vạn Ninh	128.240.000.000	140.240.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	42.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	40.000.000.000	
Công ty TNHH MTV giáo giục Lý Thái Tổ	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty VCTD	149.680.000.000	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng		268.600.000.000



**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập biểu



**Đặng Thanh Huân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024