

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX
- VĂN PHÒNG CÔNG TY**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 31



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát về Công ty

Công ty là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 21 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc thay đổi thông tin Người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : (84 24) 62 511 666
- Fax : vitc@vinaconexitc.com.vn

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh Bất động sản và dịch vụ khách sạn.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Văn phòng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2024
Ông Đào Ngọc Thanh (*)	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022

(*) Đã có đơn từ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT và chức danh thành viên HĐQT Công ty kể từ ngày 23/01/2024 và đã được HĐQT thông qua việc từ nhiệm Chức danh Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 23/01/2024.

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Văn Huy – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Văn phòng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Văn phòng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy

Ngày 07 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0149/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”), được lập ngày 07 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Văn phòng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Văn phòng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 27 tháng 02 năm 2023.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2020-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 07 tháng 3 năm 2024



Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028 -2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		294.379.302.153	348.686.321.549
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	22.286.232.470	77.980.300.355
1. Tiền	111		22.184.139.857	70.980.300.355
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.092.613	7.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	103.597.058	65.485.458
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(162.464.365)	(200.575.965)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		121.262.119.032	140.210.406.480
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.768.933.134	19.494.452.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	14.513.936.154	19.191.427.519
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		202.652.397	202.652.397
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	85.901.597.347	102.446.873.828
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	13.569.288.517	40.564.245.979
1. Hàng tồn kho	141		13.569.288.517	40.564.245.979
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		137.158.065.076	89.865.883.277
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		131.568.224.994	84.276.043.195
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5.589.840.082	5.589.840.082
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.661.268.925.541	6.807.993.792.462
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		256.741.776.537	3.233.590.514.601
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	256.741.776.537	3.233.590.514.601
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		30.454.344.442	3.483.644.746
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	30.454.344.442	3.483.644.746
<i>Nguyên giá</i>	222		34.937.883.820	7.938.866.373
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.483.539.378)	(4.455.221.629)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		306.472.400	306.472.400
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(306.472.400)	(306.472.400)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.359.634.908.218	3.552.953.853.176
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	4.359.634.908.218	3.552.953.853.176
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.437.896.344	17.965.779.939
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	14.418.880.959	17.946.764.554
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.955.648.227.694	7.156.680.114.011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.351.089.959.084	5.265.392.086.320
I. Nợ ngắn hạn	310		1.977.409.015.979	1.200.658.319.953
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	464.915.036.265	519.067.685.141
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.404.451.044	13.072.290.004
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	684.667.217	1.450.869.912
4. Phải trả người lao động	314		2.269.371.588	2.595.746.992
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	96.782.890.899	102.809.563.329
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		108.602.575	108.602.575
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	950.634.230.226	102.943.795.833
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	457.893.647.698	457.893.647.700
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		716.118.467	716.118.467
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.373.680.943.105	4.064.733.766.367
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14b	-	33.159.175.562
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	-	2.200.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	1.373.680.943.105	1.831.574.590.805
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.604.558.268.610	1.891.288.027.691
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.604.558.268.610	1.891.288.027.691
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.327.375.763	6.327.375.763
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(517.976.714.125)	(231.246.955.044)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(231.246.955.044)	(236.661.029.900)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(286.729.759.081)	5.414.074.856
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.955.648.227.694	7.156.680.114.011

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2024



Tổng Giám đốc

Lê Văn Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.215.712.132	186.287.736.073
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.215.712.132	186.287.736.073
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	27.607.818.532	158.605.286.371
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.607.893.600	27.682.449.702
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	876.900.248	1.222.105.667
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	277.101.739.716	690.860.124
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	493.236.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	101.659.504
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	24.023.830.510	24.030.284.574
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(294.640.776.378)	4.081.751.167
11. Thu nhập khác	31	VI.6	8.106.600.924	1.402.033.940
12. Chi phí khác	32	VI.7	195.583.627	69.710.251
13. Lợi nhuận khác	40		7.911.017.297	1.332.323.689
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(286.729.759.081)	5.414.074.856
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(286.729.759.081)	5.414.074.856

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2024



Lê Văn Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(286.729.759.081)	5.414.074.856
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	61.017.155	175.646.132
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(38.111.600)	197.499.252
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3,4	66.606	(143.427)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		269.167.816.142	(1.221.962.240)
- Chi phí lãi vay	06		-	493.236.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(17.538.970.778)	5.058.350.573
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.671.612.084.986	794.386.565.481
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.994.957.462	(850.611.954.435)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.571.504.327.181)	711.035.116.869
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.527.883.595	2.662.965.169
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(267.157.516.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.113.091.628.084	395.373.526.966
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(722.217.824.421)	(291.252.921.523)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		11.325.806.460	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.300	1.281.699.312
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(710.891.981.661)	(289.971.222.211)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX - VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	191.105.623.558
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(457.893.647.702)	(209.836.261.495)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(52.676.118.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(457.893.647.702)	(71.406.755.937)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(55.694.001.279)	33.995.548.818
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	77.980.300.355	43.984.608.110
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(66.606)	143.427
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	22.286.232.470	77.980.300.355

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng

Lập, ngày 28 tháng 02 năm 2024



Lê Văn Huy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh Bất động sản và dịch vụ khách sạn.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Văn phòng Công ty đối với hoạt động xây dựng Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà để bán được thực hiện trong khoảng thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Văn phòng Công ty có 55 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 52 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Văn phòng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau: Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Văn phòng Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau: Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Văn phòng Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. 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 của Văn phòng Công ty chủ yếu là chi phí thương hiệu “VINACONEX” nhận chuyển giao quyền sử dụng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí thương hiệu

Thương hiệu nhượng quyền là nhãn hiệu “VINACONEX” nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Văn phòng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 40
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Văn phòng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

Bản quyền, bằng sáng chế

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Văn phòng Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Văn phòng Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Văn phòng Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Văn phòng Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Văn phòng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Văn phòng Công ty 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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Văn phòng Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã 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.
- Văn phòng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. 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 các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa 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 hình thành một tài sản cụ thể.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinacorex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế 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 Văn phòng Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	395.133.842	1.206.206.041
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.789.006.015	69.774.094.314
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	102.092.613	7.000.000.000
Cộng	22.286.232.470	77.980.300.355

2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
ITA	260.698.152	102.326.400	(158.371.752)	260.698.152	64.152.000	(196.546.152)
CTN	1.828.825	30.000	(1.798.825)	1.828.825	78.000	(1.750.825)
VTV	1.695.162	484.000	(1.211.162)	1.695.162	532.400	(1.162.762)
SDT	1.284.226	201.600	(1.082.626)	1.284.226	168.000	(1.116.226)
KDC	325.927	325.927	-	325.927	455.000	-
HPG	229.131	229.131	-	229.131	828.000	-
Cộng	266.061.423	103.597.058	(162.464.365)	266.061.423	66.213.400	(200.575.965)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	200.575.965	3.076.713
Trích lập dự phòng bổ sung	-	197.499.252
Hoàn nhập dự phòng	(38.111.600)	-
Số cuối năm	162.464.365	200.575.965

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Công trình Đường thủy Vinawaco	690.609.974	690.609.974
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Hòa Bình	571.746.402	571.746.402
Các khách hàng mua Dự án Bất động sản	20.477.816.116	18.203.335.718
Các khách hàng khác	28.760.642	28.760.642
Cộng	21.768.933.134	19.494.452.736

4. Trả trước cho người bán**4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>1.248.000.000</i>	<i>1.620.000.000</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.248.000.000	1.620.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>13.265.936.154</i>	<i>17.571.427.519</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Việt Nam	3.239.462.849	2.994.571.173
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư & Thiết kế Xây dựng Việt Nam	2.125.500.000	2.834.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.900.973.305	11.742.856.346
Cộng	14.513.936.154	19.191.427.519

4b. Trả trước cho người bán dài hạn – Bên liên quan

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM) (*)	256.741.776.537	3.233.590.514.601
Cộng	256.741.776.537	3.233.590.514.601

(*) Là các khoản tạm ứng theo các hợp đồng thi công xây dựng liên quan đến Dự án Cát Bà Amatina.

5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Tạm ứng phát triển Dự án và hoạt động của Công ty	82.960.501.214	-	99.478.313.314	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Anh	1.125.000.000	(1.125.000.000)	1.125.000.000	(1.125.000.000)
Dự thu lãi tiền gửi	-	-	26.564.383	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.816.096.133	-	1.816.996.131	-
Cộng	85.901.597.347	(1.125.000.000)	102.446.873.828	(1.125.000.000)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	13.569.288.517	-	40.564.245.979	-
Cộng	13.569.288.517	-	40.564.245.979	-

^(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 05 căn biệt thự BT4 của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2024.

7. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	319.415.659	756.779.438
Chi phí thuê kho, thuê VP	542.044.069	545.304.069
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	13.150.000.000	16.150.000.000
Các chi phí trả trước dài hạn khác	407.421.231	494.681.047
Cộng	14.418.880.959	17.946.764.554

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	339.331.157	283.941.940	7.938.866.375
Đầu tư XDCB hoàn thành	32.345.017.445	-	-	-	-	32.345.017.445
Thanh lý, nhượng bán	(5.346.000.000)	-	-	-	-	(5.346.000.000)
Số cuối năm	32.345.017.445	151.818.182	1.817.775.096	339.331.157	283.941.940	34.937.883.820
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	151.818.182	1.817.775.096	234.240.248	243.751.940	2.447.585.466
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.960.810.270	151.818.182	1.817.775.096	276.024.384	248.793.697	4.455.221.629
Khấu hao trong năm	1.971.957.902	-	-	35.030.304	13.396.668	2.020.384.874
Thanh lý, nhượng bán	(1.992.067.125)	-	-	-	-	(1.992.067.125)
Số cuối năm	1.940.701.047	151.818.182	1.817.775.096	311.054.688	262.190.365	4.483.539.378
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.385.189.730	-	-	63.306.773	35.148.243	3.483.644.746
Số cuối năm	30.404.316.398	-	-	28.276.469	21.751.575	30.454.344.442
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

Là chương trình phần mềm máy tính

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	306.472.400	(306.472.400)	-
Số cuối năm	306.472.400	(306.472.400)	-
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	306.472.400		
Chờ thanh lý		-	

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Phân loại từ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm
Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà	3.552.953.853.176	839.026.072.487	(32.345.017.445)	4.359.634.908.218
Cộng	3.552.953.853.176	839.026.072.487	(32.345.017.445)	4.359.634.908.218

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 251.798.087.759 VND (năm trước là 245.380.478.990 VND).

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>440.689.743.644</i>	<i>488.162.754.315</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	440.689.743.644	488.162.754.315
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>24.225.292.621</i>	<i>30.904.930.826</i>
Các nhà cung cấp khác	24.225.292.621	30.904.930.826
Cộng	464.915.036.265	519.067.685.141

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4	3.404.451.044	13.072.290.004
Cộng	3.404.451.044	13.072.290.004

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.746.781.722	-	-	-	1.746.781.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.843.058.360	-	-	-	3.843.058.360
Thuế thu nhập cá nhân	682.545.290	-	1.193.714.622	(1.192.917.317)	683.342.595	-
Thuế tài nguyên	553.147.076	-	2.754.053.040	(3.306.553.040)	647.076	-
Tiền thuế đất	-	-	482.462.959	(482.462.959)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	215.177.546	-	2.815.422.720	(3.029.922.720)	677.546	-
Cộng	1.450.869.912	5.589.840.082	7.248.653.341	(8.014.856.036)	684.667.217	5.589.840.082

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Thuế giá trị gia tăng**

Văn phòng Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn phòng Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(286.729.759.081)	5.412.056.799
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.441.774.536	4.392.443.875
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.441.774.536	4.392.443.875
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(282.287.984.545)	9.804.500.674
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(9.804.500.674)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Văn phòng Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyênVăn phòng Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác đá với mức 85.000 VND/m³ và thuế suất 10%.**Thuế bảo vệ môi trường**Văn phòng Công ty phải nộp thuế bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác đá làm vật liệu xây dựng với mức 5.000 VND/m³.**Các loại thuế khác**

Văn phòng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả**14a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:	37.470.543.741	37.494.528.861
Công ty Cổ phần Xây dựng giao thông I	12.912.120.057	12.912.120.057
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	7.009.176.294	7.009.176.294
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP	5.160.472.083	5.160.472.083
Các đối tượng khác	12.388.775.307	12.412.760.427
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (*)	33.159.175.562	24.869.381.672
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	33.781.260.672	48.073.741.872
Cộng	104.410.979.975	110.437.652.405

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14b. Chi phí phải trả dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch (*)	-	33.159.175.562
Cộng	-	33.159.175.562

(*) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu nợ, thời gian trả nợ lãi được bắt đầu từ tháng 12/2020 cho đến tháng 12/2024. Các chi phí lãi vay trên được phân loại theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL05 ngày 11/12/2019 đã ký giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.

15. Phải trả khác**15a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	847.717.603.545	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	847.717.603.545	-
Gốc Hợp tác đầu tư	570.577.877.518	-
Chi phí vốn phát sinh	277.139.726.027	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	102.916.626.681	102.943.795.833
Kinh phí công đoàn	202.206	124.293.196
Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	60.051.472.186	60.051.472.186
Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	39.229.128.675	39.229.128.675
Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	523.090.443	523.090.443
Cố tức phải trả các cổ đông khác	183.882.000	183.882.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.910.572.627	2.813.650.789
Cộng	950.634.230.226	102.943.795.833

15b. Phải trả dài hạn khác – Bên liên quan

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	-	2.200.000.000.000
Cộng	-	2.200.000.000.000

(*) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2023/NQ-HĐQT ngày 30/9/2023 đã thông qua việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Theo đó, 02 bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ thanh toán chi phí vốn phát sinh đối với khoản vốn góp của đối tác với với số tiền là 277.139.726.027 VND (xem thuyết minh VI.4).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Vay

Là Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số LD2029400338 ngày 22/10/2020. Mục đích vay để Đầu tư dự án khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà (Giai đoạn 1) tại Thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng (Giai đoạn 1) với hạn mức cho vay là 2.500.000.000.000 VND và lãi suất cho vay: Cố định 18 tháng đầu tiên là 10,5%/năm, từ tháng thứ 19 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được điều chỉnh bằng Lãi suất cơ sở VNĐ trung và dài hạn được Sacombank niêm yết tại trang web của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) biên độ 3,05%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo thông báo của Sacombank theo từng thời điểm. Thời hạn cho vay: 07 năm (84 tháng), số kỳ trả nợ là 11 kỳ, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là vào ngày 25/10/2022, các kỳ trả nợ tiếp theo định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 25/4 và 25/10 hàng năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	457.893.647.698	457.893.647.700
Trên 1 năm đến 5 năm	1.373.680.943.105	1.831.574.590.805
Cộng	1.831.574.590.803	2.289.468.238.505

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay ngắn hạn</u>	<u>Vay dài hạn</u>
Số đầu năm	457.893.647.700	1.831.574.590.805
Kết chuyển từ vay dài hạn	457.893.647.700	(457.893.647.700)
Số tiền vay đã trả	(457.893.647.702)	-
Số cuối năm	457.893.647.698	1.373.680.943.105

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Vốn chủ sở hữu**17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<i>Năm trước</i>						
Số dư đầu năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(236.661.029.900)	1.885.873.952.835
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.414.074.856	5.414.074.856
Số dư cuối năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(231.246.955.044)	1.891.288.027.691
<i>Năm nay</i>						
Số dư đầu năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(231.246.955.044)	1.891.288.027.691
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(286.729.759.081)	(286.729.759.081)
Số dư cuối năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(517.976.714.125)	1.604.558.268.610

17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.071.000.000.000	1.071.000.000.000
Vốn của các đối tượng khác	1.029.000.000.000	1.029.000.000.000
Cộng	2.100.000.000.000	2.100.000.000.000

17c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	210.000.000	210.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán***Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 147,68 USD (số đầu năm là 160,88 USD).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	33.215.712.132	186.287.736.073
Cộng	33.215.712.132	186.287.736.073

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	27.607.818.532	158.605.286.371
Cộng	27.607.818.532	158.605.286.371

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	850.061.373	1.195.378.600
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.727.756	26.557.240
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.300	26.400
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	74.819	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	143.427
Cộng	876.900.248	1.222.105.667

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay của khoản góp vốn đầu tư Lô BT4-79 trong 12 năm	-	493.236.000
Chi phí vốn phát sinh từ nhận vốn góp đầu tư	277.139.726.027	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	66.606	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(38.111.600)	197.499.252
Chi phí tài chính khác	58.683	124.872
Cộng	277.101.739.716	690.860.124

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	11.939.599.414	11.289.656.816
Chi phí đồ dùng văn phòng	202.476.823	244.105.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.017.155	166.105.389
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.730.428.236	3.722.966.573
Các chi phí khác	8.087.308.882	8.604.450.408
Cộng	24.023.830.510	24.030.284.574

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	7.971.873.585	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	127.145.521	1.402.033.940
Thu nhập khác	7.581.818	-
Cộng	8.106.600.924	1.402.033.940

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt vi phạm hành chính	195.583.627	11.407.705
Chi phí khác	-	58.302.546
Cộng	195.583.627	69.710.251

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	11.939.599.414	11.289.656.816
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.017.155	166.105.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.730.428.236	28.849.673.595
Chi phí khác	8.905.646.775	8.932.715.300
Cộng	24.636.691.580	49.238.151.100

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn hóa chi phí khấu hao Tài sản cố định vào Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.959.367.719	9.540.743
Thanh lý vốn góp hợp tác đầu tư bằng bù trừ công nợ	1.629.422.122.482	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	180.000.000	180.000.000
Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	-	144.000.000	144.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên HĐQT/ Phó TGD	702.850.000	120.000.000	822.850.000
Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	1.425.475.000	-	1.425.475.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	777.925.000	-	777.925.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	645.650.000	-	645.650.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	-	60.000.000	60.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên BKS	-	36.000.000	36.000.000
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	-	36.000.000	36.000.000
Cộng		3.551.900.000	816.000.000	4.367.900.000
Năm trước				
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	-	180.000.000	180.000.000
Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	-	144.000.000	144.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên HĐQT/ Phó TGD	685.350.000	100.000.000	785.350.000
Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc	1.355.525.000	-	1.355.525.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	736.827.787	-	736.827.787
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	618.950.000	-	618.950.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	-	60.000.000	60.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên BKS	-	36.000.000	36.000.000
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên BKS	-	36.000.000	36.000.000
Cộng		3.396.652.787	796.000.000	4.192.652.787

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM)	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX – VĂN PHÒNG CÔNG TY

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Khối lượng xây lắp hoàn thành	466.988.171.736	1.002.289.132.367
Mua dịch vụ	2.113.208.225	2.097.722.590
Bán tài sản cố định	11.325.806.460	-
Chi phí vốn phát sinh	277.139.726.027	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex		
Mua dịch vụ	1.318.930.765	966.057.381
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM)		
Khối lượng xây lắp hoàn thành	81.533.903.316	3.566.815.192

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.11 và V.15.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận do hoạt động của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tại một khu vực địa lý là trong lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính do phân loại lại một số chỉ tiêu đầu năm như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	23.405.764.560	(4.214.337.041)	19.191.427.519
Phải thu ngắn hạn khác	136	105.860.625.863	(3.413.752.035)	102.446.873.828
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	1.529.243.809.513	(1.529.243.809.513)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.023.710.043.663	1.529.243.809.513	3.552.953.853.176
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	110.437.652.405	(7.628.089.076)	102.809.563.329
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	786.758.476.405	7.628.089.076	794.386.565.481
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	718.663.205.945	(7.628.089.076)	711.035.116.869

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 07 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy