

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

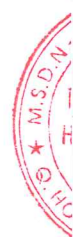
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM SOÁT BAO/ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

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

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối năm cùng là: Tổng tài sản (mã số 270) là 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) là 11,31 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm là 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	36,8 tỷ VND	38,5 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	33,0 tỷ VND	32,8 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán được số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.
- Tại thời điểm 31/12/2023, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 12,01 tỷ đồng, lũy kế là 17,71 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đang được trình bày trên cơ sở hoạt động liên tục. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng đang không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong ít nhất 12 tháng tiếp theo.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		31.822.093.631	31.883.508.148
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.283.417.459	267.661.179
111	1. Tiền		1.283.417.459	267.661.179
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.022.100.000	1.022.100.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.100.000	22.100.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.891.069.156	23.856.588.634
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	25.572.300.880	26.521.827.527
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	5.933.371.140	7.115.075.346
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	3.600.000.000	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	4.676.872.291	4.111.160.916
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(18.891.475.155)	(18.891.475.155)
140	IV. Hàng tồn kho	10	7.621.365.669	6.733.016.988
141	1. Hàng tồn kho		7.621.365.669	6.733.016.988
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.141.347	4.141.347
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.141.347	4.141.347
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.521.967.137	10.008.765.918
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	II. Tài sản cố định		8.017.074.724	8.223.648.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.017.074.724	8.223.648.498
222	- Nguyên giá		15.097.669.080	15.097.669.080
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.080.594.356)	(6.874.020.582)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(584.360.000)	(584.360.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.333.130.000	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.333.130.000	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.171.762.413	1.785.117.420
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.029.669.178	1.643.024.185
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	142.093.235	142.093.235
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		42.344.060.768	41.892.274.066

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		43.827.956.107	43.737.516.303
310	I. Nợ ngắn hạn		43.827.956.107	43.737.516.303
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.447.670.842	8.471.626.503
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	8.815.147.264	9.564.907.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.960.051.775	3.380.902.971
314	4. Phải trả người lao động		2.967.394.039	2.961.629.862
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.026.165.326	1.124.676.968
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		15.000.000	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.104.838.174	17.742.084.106
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		484.700.000	484.700.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.988.687	6.988.687
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(1.483.895.339)	(1.845.242.237)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(1.483.895.339)	(1.845.242.237)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.856.106.894	3.856.106.894
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(17.707.282.963)	(18.068.629.861)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(18.068.629.861)	(24.148.934.185)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		361.346.898	6.080.304.324
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		(256.909.270)	(256.909.270)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		42.344.060.768	41.892.274.066

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	9.523.228.372	21.059.810.256
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.523.228.372	21.059.810.256
11	4. Giá vốn hàng bán	22	6.457.728.786	13.004.727.679
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.065.499.586	8.055.082.577
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	439.400.089	57.940.393
22	7. Chi phí tài chính		-	39.192.466
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	39.154.376
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.053.216.051	1.786.298.806
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		451.683.624	6.287.531.698
31	12. Thu nhập khác		-	92.727.274
32	13. Chi phí khác		1	2.940.411
40	14. Lợi nhuận khác		(1)	89.786.863
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		451.683.623	6.377.318.561
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	90.336.725	314.437.934
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		361.346.898	6.062.880.627
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		361.346.898	6.080.304.324
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	(17.423.697)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	328	5.528

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		451.683.623	6.377.318.561
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(232.826.315)	(416.486.222)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		206.573.774	230.702.579
03	- Các khoản dự phòng		-	(535.713.600)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(10.701)	38.090
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(439.389.388)	(150.667.667)
06	- Chi phí lãi vay		-	39.154.376
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		218.857.308	5.960.832.339
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.607.426.316	(2.083.958.126)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(888.348.681)	4.769.031.244
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		37.382.326	(1.110.267.990)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		613.355.007	(1.137.641.563)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.279.247)	(300.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.551.393.029	6.097.995.904
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(34.681.818)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	92.727.274
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(1.000.000.000)	(6.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.400.000.000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.333.130.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		397.482.550	39.570.530
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(535.647.450)	(5.902.384.014)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.015.745.579	195.611.890

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		267.661.179	72.087.379
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		10.701	(38.090)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.283.417.459	267.661.179

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Chung

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 11.000.000.000 đồng; tương đương 1.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 15 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 12 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Kiến trúc và tư vấn xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Thiết kế công trình xây dựng cầu đường;
- Thiết kế quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Tư vấn đấu thầu;
- Đo đạc khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình lập dự án đầu tư;
- Thiết kế các công trình kỹ thuật công nghiệp, dân dụng, trường học, bệnh viện...;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của các công trình.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành nghiệm thu và ghi nhận doanh thu nhiều hợp đồng tư vấn xây dựng. Tuy nhiên, giá trị các hợp đồng thấp hơn năm 2022 dẫn đến doanh thu thuần trong năm 2023 giảm 11,54 tỷ đồng so với năm 2022. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2023 giảm 5,96 tỷ đồng so với năm 2022.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	Hà Nội	55,5%	55,5%	Tư vấn, đầu tư thiết kế công trình xây dựng

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc ước tính tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.12. Thuê hoạt động

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

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm các Chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, mạng, điều hoà tại văn phòng tầng 6 nhà 25T2. Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.17. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

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

2.19. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;

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

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.22. Các bên liên quan

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

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

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

2.23. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực tư vấn thiết kế và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	40.839.379	19.259.423
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.242.578.080	248.401.756
	1.283.417.459	267.661.179

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-

Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 2.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại tại Việt Nam với lãi suất 4,4%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Miền Bắc 2 ND2	22.100.000	51.000.000	-	56.100.000
	<u>22.100.000</u>	<u>51.000.000</u>	<u>-</u>	<u>56.100.000</u>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX, HOSE và UPCOM tại ngày 30/12/2022 và Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, Thành phố Hà Nội

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
	Dự phòng	Dự phòng
	VND	VND
	1.333.130.000	-
	1.333.130.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (i) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch mua, bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital như sau:
 - Giao dịch mua 133.313 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital từ cổ phiếu phát hành, tương đương tổng mệnh giá 1.333.130.000 VND.
 - Sau các giao dịch trên, tại ngày 31/12/2023, Công ty đang sở hữu 133.313 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital, tương đương tổng mệnh giá 1.333.130.000 VND.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong Báo cáo kiểm toán độc lập:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Thừa Thiên Huế	0,38%	0,38%	Đầu tư dự án Bất động sản

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	3.695.653.059	(42.800.000)	5.112.137.716	(42.800.000)
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	160.421.100	-	4.169.894.298	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	3.018.411.051	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	84.368.000	-	84.368.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	389.652.908	-	389.652.908	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	-	425.422.510	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	42.800.000	(42.800.000)	42.800.000	(42.800.000)
<i>Bên khác</i>	21.876.647.821	(18.706.376.755)	21.409.689.811	(18.706.376.755)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	(2.314.148.800)	2.314.148.800	(2.314.148.800)
- Ban Quản lý dự án Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	(2.361.796.000)	2.361.796.000	(2.361.796.000)
- Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	(2.997.289.960)	2.997.289.960	(2.997.289.960)
- Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	(1.765.989.300)	1.765.989.300	(1.765.989.300)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	12.437.423.761	(9.267.152.695)	11.970.465.751	(9.267.152.695)
	25.572.300.880	(18.749.176.755)	26.521.827.527	(18.749.176.755)
b) Dài hạn				
<i>Bên liên quan</i>	110.483.500	(110.483.500)	110.483.500	(110.483.500)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	50.483.500	(50.483.500)	50.483.500	(50.483.500)
<i>Bên khác</i>	1.070.204.911	(1.070.204.911)	1.070.204.911	(1.070.204.911)
- Công ty Cổ phần Nước sạch Hưng Yên	149.898.800	(149.898.800)	149.898.800	(149.898.800)
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Tiên Lãng	131.840.000	(131.840.000)	131.840.000	(131.840.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	788.466.111	(788.466.111)	788.466.111	(788.466.111)
	1.180.688.411	(1.180.688.411)	1.180.688.411	(1.180.688.411)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	350.835.000	-	350.835.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	350.835.000	-	350.835.000	-
Bên khác	5.582.536.140	(134.298.400)	6.764.240.346	(134.298.400)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Môi trường Việt Nam	1.982.000.000	-	1.982.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Đại Sàn	-	-	955.710.956	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế T&C	530.051.082	-	530.051.082	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.070.485.058	(134.298.400)	3.296.478.308	(134.298.400)
	5.933.371.140	(134.298.400)	7.115.075.346	(134.298.400)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana	5.000.000.000	-	-	1.400.000.000	3.600.000.000	-
- Capital	5.000.000.000	-	-	1.400.000.000	3.600.000.000	-
Bên khác	-	-	-	-	-	-
	5.000.000.000	-	-	1.400.000.000	3.600.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
						VND	VND
Bên liên quan							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	VND	Đầu tư xây dựng dự án	10%	06 tháng	Tin chấp	3.600.000.000	5.000.000.000
Bên khác						-	-
						3.600.000.000	5.000.000.000

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về tạm ứng	4.380.750.602	-	3.838.576.202	-
- Phải thu lãi cho vay	30.575.331	-	-	-
- Phải thu khác	265.546.358	(8.000.000)	272.584.714	(8.000.000)
	4.676.872.291	(8.000.000)	4.111.160.916	(8.000.000)
b. Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Cotana Capital	30.575.331	-	-	-
<i>Bên khác</i>				
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty	4.380.750.602	-	3.382.992.610	-
- Phải thu khác	265.546.358	(8.000.000)	728.168.306	(8.000.000)
	4.676.872.291	(8.000.000)	4.111.160.916	(8.000.000)

9. NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	23.320.721.685	3.390.856.519	23.693.144.166	3.763.279.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	-	2.314.148.800	-
Ban Quản lý dự án Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	-	2.361.796.000	-
Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	-	2.997.289.960	-
Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	-	1.765.989.300	-
Các đối tượng khác	13.881.497.625	3.390.856.519	14.253.920.106	3.763.279.000
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	134.298.400	-	134.298.400	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
Các đối tượng khác	34.298.400	-	34.298.400	-
+ <i>Phải thu khác</i>	8.000.000	-	8.000.000	-
Các đối tượng khác	8.000.000	-	8.000.000	-
	23.463.020.085	3.390.856.519	23.835.442.566	3.763.279.000

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.621.365.669	-	6.733.016.988	-
+ Dự án Công trình cấp nước Sông Đà	1.307.870.443	-	1.294.068.023	-
+ Dự án Chi phí Thiết kế ý tưởng B1, B3 (Cái Giã)	806.609.735	-	514.961.482	-
+ Dự án Khu Biệt thự Đảo Đông, Đảo Tây (Huế)	798.657.031	-	-	-
+ Dự án khác	4.708.228.460	-	4.923.987.483	-
	7.621.365.669	-	6.733.016.988	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.441.540.290	968.266.236	687.862.554	15.097.669.080
Số dư cuối năm	13.441.540.290	968.266.236	687.862.554	15.097.669.080
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.245.829.916	940.328.112	687.862.554	6.874.020.582
- Khấu hao trong năm	195.013.131	11.560.643	-	206.573.774
Số dư cuối năm	5.440.843.047	951.888.755	687.862.554	7.080.594.356
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	8.195.710.374	27.938.124	-	8.223.648.498
Tại ngày cuối năm	8.000.697.243	16.377.481	-	8.017.074.724

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.621.446.972 VND

(*) Theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao. Do đó, Công ty không thực hiện trích chi phí khấu hao của tài sản là Toà nhà trụ sở Công ty từ năm 2018.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 31/12/2023 Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm có nguyên giá 584.360.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế tính đến 31/12/2023 là 584.360.000 đồng. Tại ngày 31/12/2023 Chương trình phần mềm đã hết giá trị khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, điều hoà tại Văn phòng tầng 6 nhà 25T2	1.029.669.178	1.643.024.185
	1.029.669.178	1.643.024.185

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	357.301.000	357.301.000	212.679.214	212.679.214
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	357.301.000	357.301.000	212.679.214	212.679.214
Bên khác	9.090.369.842	9.090.369.842	8.258.947.289	8.258.947.289
- Ông Nguyễn Bá Phước	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Thanh Hóa	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
- Phải trả các đối tượng khác	6.665.831.162	6.665.831.162	5.834.408.609	5.834.408.609
	9.447.670.842	9.447.670.842	8.471.626.503	8.471.626.503
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Ông Nguyễn Bá Phước	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509	1.229.488.509
- Phải trả các đối tượng khác	4.859.528.985	4.859.528.985	4.859.528.985	4.859.528.985
	6.089.017.494	6.089.017.494	6.089.017.494	6.089.017.494

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan	3.682.695.087	4.859.085.033
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	680.482.208	2.026.764.260
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	1.248.000.000	1.620.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	21.522.000	21.522.000
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	365.388.100	365.388.100
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	-	151.292.900
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	867.302.779	174.117.773
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	500.000.000	500.000.000
Bên khác	5.132.452.177	4.705.822.173
- Tín Sơn Tùng	1.100.000.000	1.100.000.000
- Phương	657.249.700	657.249.700
- Các khách hàng khác	3.375.202.477	2.948.572.473
	8.815.147.264	9.564.907.206

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.247.060.601	675.951.421	1.215.359.590	-	1.707.652.432
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	258.702.303	90.336.725	37.279.247	-	311.759.781
- Thuế thu nhập cá nhân	-	442.593.730	270.035.512	204.536.017	-	508.093.225
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	432.546.337	3.000.000	3.000.000	-	432.546.337
	-	3.380.902.971	1.039.323.658	1.460.174.854	-	2.960.051.775

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	104.126.390	104.126.390
- Chi phí phải trả các thầu phụ khác	922.038.936	1.015.479.936
- Chi phí phải trả khác	-	5.070.642
	1.026.165.326	1.124.676.968

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	10.822.928	-
- Các khoản bảo hiểm	969.841.314	968.825.976
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	86.927.500	86.927.500
- Các khoản phải trả phải nộp khác	17.037.246.432	16.686.330.630
+ Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty để thực hiện các công trình, dự án	14.183.118.899	14.183.118.899
+ Phải trả tiền vay CBNV không tính lãi	1.345.445.234	1.345.445.234
+ Phải trả khác	1.508.682.299	1.157.766.497
+		
	18.104.838.174	17.742.084.106

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(24.148.934.185)	(239.485.573)	(7.908.122.864)
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.080.304.324	(17.423.697)	6.062.880.627
Số dư cuối năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(18.068.629.861)	(256.909.270)	(1.845.242.237)
Số dư đầu năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(18.068.629.861)	(256.909.270)	(1.845.242.237)
Lãi trong năm nay	-	-	-	361.346.898	-	361.346.898
Số dư cuối năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(17.707.282.963)	(256.909.270)	(1.483.895.339)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	550.000.000	5,00%	5.610.000.000	51,00%
Nguyễn Thị Thu Hương	2.640.000.000	24,00%	-	0,00%
Nguyễn Quang Huy	2.425.000.000	22,05%	5.000.000	0,05%
Phan Hồng Quang	740.000.000	6,73%	740.000.000	6,73%
Ông Nguyễn Thành Long	628.480.000	5,71%	628.480.000	5,71%
Cổ đông khác	4.016.520.000	36,51%	4.016.520.000	36,51%
	11.000.000.000	100,00%	11.000.000.000	100,00%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	11.000.000.000	11.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	11.000.000.000	11.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	86.927.500	86.927.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	86.927.500	86.927.500

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	3.856.106.894	3.856.106.894
	3.856.106.894	3.856.106.894

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ	USD	120,00	175,05
Euro	EUR	-	18,09

21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu của dịch vụ tư vấn xây dựng	9.493.228.372	20.810.963.593
Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng	30.000.000	248.846.663
	9.523.228.372	21.059.810.256

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của dịch vụ tư vấn xây dựng	6.457.728.786	12.907.221.113
Giá vốn hoạt động cho thuê mặt bằng	-	97.506.566
	6.457.728.786	13.004.727.679

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	439.389.388	57.940.393
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	10.701	-
	439.400.089	57.940.393
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	425.588.967	36.986.301

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	1.416.200.108	1.030.245.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.573.774	133.196.013
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(535.713.600)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.929.031	104.113.583
Chi phí khác bằng tiền	1.284.513.138	1.054.456.825
	3.053.216.051	1.786.298.806

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	90.336.725	314.437.934
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	90.336.725	314.437.934

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	142.093.235	142.093.235
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	142.093.235	142.093.235

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	361.346.898	6.080.304.324
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	361.346.898	6.080.304.324
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.100.000	1.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	328	5.528

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	176.516.058
Chi phí nhân công	3.662.685.637	5.538.866.298
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.573.774	230.702.579
Hoàn nhập dự phòng	-	(535.713.600)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.229.833.022	3.374.265.892
Chi phí khác bằng tiền	1.300.201.085	1.773.071.614
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	10.399.293.518	10.557.708.841

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: Rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2023	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.242.578.080	-	-	1.242.578.080
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.672.684.827	-	-	12.672.684.827
Các khoản cho vay	5.600.000.000	-	-	5.600.000.000
	19.515.262.907	-	-	19.515.262.907
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.401.756	-	-	248.401.756
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.056.500.099	-	-	13.056.500.099
Các khoản cho vay	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
	19.304.901.855	-	-	19.304.901.855

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	484.700.000	-	-	484.700.000
Phải trả người bán, phải trả khác	27.552.509.016	-	-	27.552.509.016
Chi phí phải trả	1.026.165.326	-	-	1.026.165.326
	29.063.374.342	-	-	29.063.374.342
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	484.700.000	-	-	484.700.000
Phải trả người bán, phải trả khác	26.213.710.609	-	-	26.213.710.609
Chi phí phải trả	1.124.676.968	-	-	1.124.676.968
	27.823.087.577	-	-	27.823.087.577

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Bên liên quan của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty có chung thành viên Ban Giám đốc với Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có thành viên Ban điều hành đồng thời làm Chủ tịch HĐQT Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Công ty con của Tập đoàn Cotana
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty con của Tập đoàn Cotana

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.111.565.914	20.175.697.800
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.255.710.956	15.876.883.185
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	1.318.930.765	996.057.381
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	-	1.373.266.415
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	6.116.666.137	1.425.300.865
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	420.258.056	490.301.065
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	-	13.888.889
	528.788.821	600.818.443
Mua hàng	5.030.488	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	-	57.200.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	511.758.333	538.988.813
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	-	4.629.630
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	-	-
	1.400.000.000	-
Thu hồi cho vay ngắn hạn	1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	-	-
	425.588.967	36.986.301
Doanh thu tài chính	425.588.967	36.986.301
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	-	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch HĐQT	317.111.111	222.015.151
		317.111.111	222.015.151
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	375.321.596	340.054.546
- Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc	250.461.719	221.863.636
Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc	300.482.922	223.609.091
		926.266.237	785.527.273

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát còn lại của Công ty không nhận thù lao/thu nhập năm 2023 và năm 2022.

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy