NGUYỄN NGỌC KIÊN
Digitally signed by NGUYỄN NGỌC KIÊN
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX, T=Phó Phòng Đầu tư Kinh Doanh, CN=NGUYỄN NGỌC KIÊN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CCCD:038077026579
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.07 16:40:52+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

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 tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 32

****

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 "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 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/miễn nhiệm
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2024
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2021
Ông Lê Văn Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 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 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 kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của 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 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 tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ 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 sổ 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 tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc

Lê Văn Huy

Ngày 03 tháng 3 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C

www.a-c.com.vn

Số: 2.0142/25/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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp.

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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội

Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc	**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1	*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1*
Người được ủy quyền	
Hà Nội, ngày 03 tháng 3 năm 2025	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**294.229.111.123**	**294.406.025.050**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**601.327.524**	**22.291.364.166**
1.	Tiền	111		601.327.524	22.189.271.553
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	102.092.613
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.2**	**38.775.458**	**103.597.058**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(227.285.965)	(162.464.365)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**118.957.119.348**	**121.280.042.935**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.187.240.810	21.989.509.434
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	12.000.347.844	14.513.936.154
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
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.5a	85.894.530.694	85.901.597.347
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**10.865.869.487**	**13.569.288.517**
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	10.865.869.487	13.569.288.517
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**163.766.019.306**	**137.161.732.374**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	421.154.967	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		157.752.124.257	131.568.992.292
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5.592.740.082	5.592.740.082
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**4.888.728.218.616**	**4.661.268.925.541**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**971.460.289**	**256.741.776.537**
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.	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	V.5b	971.460.289	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**29.127.996.518**	**30.454.344.442**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.127.996.518	30.454.344.442
	Nguyên giá	*222*		*34.937.883.820*	*34.937.883.820*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(5.809.887.302)*	*(4.483.539.378)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	Nguyên giá	*225*		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
	Nguyên giá	*228*		*349.002.850*	*349.002.850*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(349.002.850)*	*(349.002.850)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**		-	-
	Nguyên giá	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**4.847.512.872.237**	**4.359.634.908.218**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	4.847.512.872.237	4.359.634.908.218
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**		**11.115.889.572**	**14.437.896.344**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	11.096.874.187	14.418.880.959
2.	Tài sản thuế 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**		**5.182.957.329.739**	**4.955.674.950.591**

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**3.600.233.442.737**	**3.351.119.685.752**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.982.530.703.311**	**1.977.438.742.647**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	463.261.605.279	465.048.477.810
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.818.181.819	3.404.451.044
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	606.877.832	684.667.217
4.	Phải trả người lao động	314		1.988.762.546	2.269.371.588
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	64.135.767.319	96.782.890.899
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
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.16	967.609.742.347	950.639.117.924
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	482.393.647.702	457.893.647.698
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**		**1.617.702.739.426**	**1.373.680.943.105**
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		-	-
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		-	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	1.617.702.739.426	1.373.680.943.105
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		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.582.723.887.002**	**1.604.555.264.839**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.18**	**1.582.723.887.002**	**1.604.555.264.839**
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		(539.811.095.733)	(517.979.717.896)
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(517.979.717.896)*	*(231.249.965.971)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*(21.831.377.837)*	*(286.729.751.925)*
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**		**5.182.957.329.739**	**4.955.674.950.591**

Lập, ngày 03 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Nguyễn Doãn Dũng	Lê Văn Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	3.129.661.385	33.215.712.132
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		3.129.661.385	33.215.712.132
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	2.703.419.030	27.607.818.532
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		426.242.355	5.607.893.600
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	9.808.730	876.907.404
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	64.997.892	277.101.739.716
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8.	**Chi phí bán hàng**	25		-	-
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.5	22.062.431.030	24.023.830.510
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		(21.691.377.837)	(294.640.769.222)
11.	**Thu nhập khác**	31	VI.6	-	8.106.600.924
12.	**Chi phí khác**	32	VI.7	140.000.000	195.583.627
13.	**Lợi nhuận khác**	40		(140.000.000)	7.911.017.297
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.13	-	-
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.8	(104)	(1.365)
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.8	(104)	(1.365)

Lập, ngày 03 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Nguyễn Doãn Dũng	Lê Văn Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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***		***(21.831.377.837)***	***(286.729.751.925)***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		13.880.552	61.017.155
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	64.821.600	(38.111.600)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI3, 4	(123.620)	66.606
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI3, 4	(42.500)	269.167.816.142
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(21.752.841.805)***	***(17.538.963.622)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		233.111.477.156	2.671.612.084.986
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.703.419.030	26.994.957.462
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(304.965.877.423)	(1.571.504.327.181)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.900.851.805	3.527.883.595
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- 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***		***(88.002.971.237)***	***1.113.091.635.240***
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		(202.209.027.850)	(722.217.824.421)
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		42.500	36.300
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(202.208.985.350)***	***(710.891.981.661)***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết 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	V.17	2.226.415.444.027	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(1.957.893.647.702)	(457.893.647.702)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***268.521.796.325***	***(457.893.647.702)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(21.690.160.262)**	**(55.693.994.123)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**22.291.364.166**	**77.985.424.895**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		123.620	(66.606)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**601.327.524**	**22.291.364.166**

Lập, ngày 03 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Nguyễn Doãn Dũng	Lê Văn Huy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 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, Công ty có 53 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 55 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của 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 tổng hợp.

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 tổng hợp.

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).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. 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.

3. 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.

Chứng khoán kinh doanh của Công ty chỉ bao gồm các chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, là thời điểm khớp lệnh (T+0).

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. Đối với chứng khoán kinh doanh là chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định là 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.

4. 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.

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 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.

5. 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.

Hàng tồn kho của Công ty chỉ bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, với giá gốc được xác định 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.

6. 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 Công ty chủ yếu là chi phí thương hiệu, 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

Chi phí thương hiệu 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.

7. 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 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
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

8. 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 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.

9. 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 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.

10. 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 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. 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.

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà 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, 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 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.
- 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.

14. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 tổng hợp của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	82.750.955	396.683.064
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	518.576.569	21.792.588.489
Các khoản tương đương tiền (*Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng*)	-	102.092.613
Cộng	**601.327.524**	**22.291.364.166**

2. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
ITA	260.698.152	37.224.000	(223.474.152)	260.698.152	102.326.400	(158.371.752)
CTN	1.828.825	30.000	(1.798.825)	1.828.825	30.000	(1.798.825)
VTV	1.695.162	774.400	(920.762)	1.695.162	484.000	(1.211.162)
SDT	1.284.226	192.000	(1.092.226)	1.284.226	201.600	(1.082.626)
KDC	325.927	325.927	-	325.927	325.927	-
HPG	229.131	229.131	-	229.131	229.131	-
Cộng	**266.061.423**	**38.775.458**	**(227.285.965)**	**266.061.423**	**103.597.058**	**(162.464.365)**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	162.464.365	200.575.965
Trích lập dự phòng bổ sung	64.821.600	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(38.111.600)
Số cuối năm	**227.285.965**	**162.464.365**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công trình Đường thuỷ 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	20.675.547.492	20.477.816.116
Các khách hàng khác	249.336.942	249.336.942
Cộng	**22.187.240.810**	**21.989.509.434**

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***358.770.790***	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	358.770.790	-
Trả trước cho người bán khác	***11.641.577.054***	***14.513.936.154***
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Việt Nam	3.058.418.356	3.239.462.849
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	2.125.500.000	2.125.500.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng TTA Partners	1.719.299.700	1.719.299.700
Các nhà cung cấp khác	4.738.358.998	7.429.673.605
Cộng	**12.000.347.844**	**14.513.936.154**

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

Số dư đầu năm là các khoản trả trước người bán theo các hợp đồng thi công xây dựng với Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng liên quan đến Dự án Cát Bà Amatina.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (*)	83.737.170.793	-	82.960.501.214	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Anh	1.125.000.000	(1.125.000.000)	1.125.000.000	(1.125.000.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.032.359.901	-	1.816.096.133	-
Cộng	**85.894.530.694**	**(1.125.000.000)**	**85.901.597.347**	**(1.125.000.000)**

(*) Tạm ứng cho các cán bộ nhân viên trong Công ty để phục vụ công tác phát triển Dự án Cát Bà Amatina và các hoạt động của Công ty, thời gian hoàn ứng dự kiến đến 31/12/2025. Các khoản tạm ứng được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc thuê văn phòng với Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư - Bên liên quan.

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 (*)	10.865.869.487	-	13.569.288.517	-
Cộng	**10.865.869.487**	**-**	**13.569.288.517**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các căn biệt thự BT4 của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2025.

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích lục địa chính	409.414.967	-
Chi phí thuê kho	11.740.000	-
Cộng	**421.154.967**	**-**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	140.102.310	319.415.659
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	465.121.757	-
Chi phí thương hiệu	10.150.000.000	13.150.000.000
Các chi phí khác	341.650.120	949.465.300
Cộng	**11.096.874.187**	**14.418.880.959**

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	32.345.017.445	151.818.182	1.817.775.096	339.331.157	283.941.940	34.937.883.820
Số cuối năm	**32.345.017.445**	**151.818.182**	**1.817.775.096**	**339.331.157**	**283.941.940**	**34.937.883.820**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	151.818.182	1.817.775.096	283.331.157	243.751.940	2.496.676.375
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.940.701.047	151.818.182	1.817.775.096	311.054.688	262.190.365	4.483.539.378
Khấu hao trong năm	1.293.800.700	-	-	19.150.556	13.396.668	1.326.347.924
Số cuối năm	**3.234.501.747**	**151.818.182**	**1.817.775.096**	**330.205.244**	**275.587.033**	**5.809.887.302**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	30.404.316.398	-	-	28.276.469	21.751.575	30.454.344.442
Số cuối năm	**29.110.515.698**	**-**	**-**	**9.125.913**	**8.354.907**	**29.127.996.518**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

9. Tài sản cố định vô hình

	Bản quyền, bằng sáng chế	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số cuối năm	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số cuối năm	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà.

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.359.634.908.218	24.869.381.672
Chi phí phát sinh trong năm	487.877.964.019	839.026.072.487
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	-	(32.345.017.445)
Số cuối năm	**4.847.512.872.237**	**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 155.308.820.166 VND (năm trước là 251.798.087.759 VND).

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế với số tiền là 321.680.260.429 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

2019	1.217.981.393
2020	11.086.104.592
2021	4.651.518.709
2023	283.981.082.048
2024	20.743.573.687
Cộng	**321.680.260.429**

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***438.376.963.566***	***440.689.743.644***
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	427.400.216.724	440.689.743.644
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	10.971.333.959	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	5.412.883	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***24.884.641.713***	***24.358.734.166***
Cộng	**463.261.605.279**	**465.048.477.810**

13. 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	1.818.181.819	3.404.451.044

14. 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 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	683.342.595	2.900.000	1.103.338.324	(1.181.127.709)	605.553.210	2.900.000
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	-	647.076	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	677.546	-	-	-	677.546	-
Cộng	**684.667.217**	**5.592.740.082**	**1.106.338.324**	**(1.184.127.709)**	**606.877.832**	**5.592.740.082**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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	(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.087.804.150	2.748.669.877
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	*1.087.804.150*	*2.748.669.877*
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	-	-
Thu nhập tính thuế	(20.743.573.687)	(283.981.082.048)
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 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 tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***620.162.342***	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất - chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	620.162.342	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***63.515.604.977***	***96.782.890.899***
Phải trả về chi phí thi công	29.880.535.614	29.842.454.665
Công ty Cổ phần Xây dựng giao thông I	*11.738.290.961*	*11.738.290.961*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	*6.371.978.449*	*6.371.978.449*
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP	*4.691.337.985*	*4.691.337.985*
Các đối tượng khác	*7.078.928.219*	*7.040.847.270*
Chi phí lãi vay phải trả	33.635.069.363	66.940.436.234
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh SGD	-	*33.159.175.562*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	-	*33.781.260.672*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*33.635.069.363*	-
Cộng	**64.135.767.319**	**96.782.890.899**

16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***866.344.999.107***	***848.916.603.545***
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	864.376.779.107	847.717.603.545
- Nợ gốc của Hợp đồng hợp tác đầu tư	*570.577.877.518*	*570.577.877.518*
- Phải trả về chi phí sử dụng vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư	*277.139.726.027*	*277.139.726.027*
- Phải trả về lãi vay ngân hàng đã được Tổng Công ty thanh toán hộ	*16.659.175.562*	-
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	1.968.220.000	1.199.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***101.264.743.240***	***101.722.514.379***
Kinh phí công đoàn	1.085.992	202.206
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
Cổ tức phải trả	180.282.000	180.282.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.261.405.400	1.716.460.325
Cộng	**967.609.742.347**	**950.639.117.924**

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***24.500.000.000***	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (i)	24.500.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả các ngân hàng (xem thuyết minh số V.17b)	***457.893.647.702***	***457.893.647.698***
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	-	457.893.647.698
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	457.893.647.702	-
Cộng	**482.393.647.702**	**457.893.647.698**

(i) Là khoản vay Tổng công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo Khế ước vay vốn ngày 13/12/2024. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Hạn mức cho vay là 50.000.000.000 VND, thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cố định là 8,0%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

	Vay ngắn hạn Bên liên quan	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	-	457.893.647.698	457.893.647.698
Số tiền vay phát sinh trong năm	24.500.000.000	-	24.500.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	457.893.647.706	457.893.647.706
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(457.893.647.702)	(457.893.647.702)
Số cuối năm	**24.500.000.000**	**457.893.647.702**	**482.393.647.702**

17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	-	1.373.680.943.105
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	1.617.702.739.426	-
Cộng	**1.617.702.739.426**	**1.373.680.943.105**

(ii) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo 02 hợp đồng tín dụng ký kết trong năm 2024 để đầu tư Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng. Trong đó, bao gồm hợp đồng vay để tái tài trợ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Các hợp đồng vay có hạn mức cho vay lần lượt là 1.500 tỷ VND và 2.800 tỷ VND, thời hạn cho vay từ ngày giải ngân đến hết ngày 29/10/2027 và 31/12/2027, kỳ trả nợ 6 tháng/lần. Lãi suất áp dụng trong năm 2024 là 8,7%/năm đến 9,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay được thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thuộc Dự án, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và bất động sản thuộc một phần Dự án Cái Giá - Cát Bà.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	457.893.647.702	457.893.647.698
Trên 1 năm đến 5 năm	1.617.702.739.426	1.373.680.943.105
Cộng	**2.075.596.387.128**	**1.831.574.590.803**

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

Số đầu năm	1.373.680.943.105
Số tiền vay phát sinh	2.201.915.444.027
Số tiền vay đã trả	(1.500.000.000.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(457.893.647.706)
Số cuối năm	**1.617.702.739.426**

18. Vốn chủ sở hữu

18a. 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
Năm trước						
Số dư đầu năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(231.249.965.971)	1.891.285.016.764
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(286.729.751.925)	(286.729.751.925)
Số dư cuối năm	**2.100.000.000.000**	**6.327.375.763**	**11.364.981.195**	**4.842.625.777**	**(517.979.717.896)**	**1.604.555.264.839**
Năm nay						
Số dư đầu năm	2.100.000.000.000	6.327.375.763	11.364.981.195	4.842.625.777	(517.979.717.896)	1.604.555.264.839
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(21.831.377.837)	(21.831.377.837)
Số dư cuối năm	**2.100.000.000.000**	**6.327.375.763**	**11.364.981.195**	**4.842.625.777**	**(539.811.095.733)**	**1.582.723.887.002**

18b. 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**

18c. 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.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 134,48 USD (số đầu năm là 147,68 USD).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.129.661.385	33.215.712.132

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.703.419.030	27.607.818.532

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	850.061.373
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.365.109	26.734.912
Cổ tức, lợi nhuận được chia	42.500	36.300
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	277.501	74.819
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	123.620	-
Cộng	**9.808.730**	**876.907.404**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí sử dụng vốn của Hợp đồng hợp tác 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	64.821.600	(38.111.600)
Chi phí tài chính khác	176.292	58.683
Cộng	**64.997.892**	**277.101.739.716**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	12.337.941.966	11.939.599.414
Chi phí đồ dùng văn phòng	104.822.285	202.476.823
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.880.552	61.017.155
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.804.795.436	3.730.428.236
Các chi phí khác	4.797.990.791	8.087.308.882
Cộng	**22.062.431.030**	**24.023.830.510**

6. Thu nhập khác

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

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính	140.000.000	130.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	65.583.627
Cộng	**140.000.000**	**195.583.627**

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(21.831.377.837)	(286.729.751.925)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	210.000.000	210.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**(104)**	**(1.365)**

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	12.337.941.966	11.939.599.414
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.880.552	61.017.155
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.804.795.436	3.730.428.236
Chi phí khác	4.905.813.076	8.905.646.775
Cộng	**22.062.431.030**	**24.636.691.580**

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

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa chi phí khấu hao Tài sản cố định vào Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.312.467.372	1.959.367.719
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, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). 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 với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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 nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.15.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch HĐQT	-	177.870.000	177.870.000
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến 04/4/2024)	-	10.650.000	10.650.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT (đến 04/4/2024)	-	30.700.000	30.700.000
Ông Vũ Đức Thịnh	Thành viên HĐQT (từ 04/4/2024)	-	89.000.000	89.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên HĐQT (từ 04/4/2024)/ Tổng Giám đốc	1.408.150.000	89.000.000	1.497.150.000
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	706.750.000	120.000.000	826.750.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc	787.600.000	-	787.600.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Kế toán trưởng	644.600.000	-	644.600.000
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		**3.547.100.000**	**769.220.000**	**4.316.320.000**
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 Tổng Giám đốc	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**

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 TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ

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 ("Công ty mẹ")		
Sử dụng dịch vụ xây lắp của Công ty mẹ	289.948.401.755	466.988.171.736
Sử dụng dịch vụ khác của Công ty mẹ	647.771.935	2.113.208.225
Bán tài sản cố định cho Công ty mẹ	-	11.325.806.460
Chi phí sử dụng vốn của Hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả Công ty mẹ	-	277.139.726.027
Vay Công ty mẹ	24.500.000.000	-
Lãi vay phải trả	52.821.918	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng		
Sử dụng dịch vụ xây lắp	23.769.571.275	81.533.903.316
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư		
Chi phí thuê văn phòng	883.145.718	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex		
Chi phí sử dụng dịch vụ	104.120.380	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất		
Thi công cải tạo, sửa chữa văn phòng	620.162.342	-

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.5b, V.11, V.14, V.15 và V.16a.

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. Thông tin về hoạt động liên tục

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty tiếp tục bị lỗ (21.831.377.837) VND và khoản lỗ luỹ kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là (539.811.095.733) VND. Ngoài ra tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 1.688.301.592.188 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả của Công ty chủ yếu là của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Công ty mẹ"). Công ty mẹ đã có cam kết về việc cho Công ty được chủ động thanh toán các khoản nợ theo năng lực tài chính của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty mẹ cũng cam kết sẽ hỗ trợ Công ty trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh liên quan đến Hợp đồng vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Do vậy Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

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 tổng hợp.

Lập, ngày 03 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Nguyễn Doãn Dũng	Lê Văn Huy