

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 42



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 14 vào ngày 23 tháng 3 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban	
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 3 năm 2022
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 19 tháng 3 năm 2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Nhàn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Trung, Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

STC
B
H
1/21

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12818041/22963998

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”) được lập ngày 13 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.142.275.094.805	939.974.178.670
110	I. Tiền	4	26.360.200.378	32.228.512.470
111	1. Tiền		26.360.200.378	32.228.512.470
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	88.690.000.000	7.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		88.690.000.000	7.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		635.348.617.401	615.554.633.320
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	550.204.959.757	532.383.814.530
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	30.728.208.981	40.257.571.757
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	64.955.651.747	51.829.510.617
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7,8	(10.540.203.084)	(8.916.263.584)
140	IV. Hàng tồn kho	9	379.546.772.367	275.555.872.476
141	1. Hàng tồn kho		379.546.772.367	275.555.872.476
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.329.504.659	8.735.160.404
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.582.973.804	2.733.720.830
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.716.688.966	2.489.237.530
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	4.029.841.889	3.512.202.044
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		49.963.076.187	55.992.197.538
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		677.220.000	615.882.700
216	1. Phải thu dài hạn khác		677.220.000	615.882.700
220	II. Tài sản cố định		36.441.029.692	43.152.918.298
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	35.037.029.692	41.748.918.298
222	Nguyên giá		180.614.673.694	176.308.743.507
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(145.577.644.002)	(134.559.825.209)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.404.000.000	1.404.000.000
228	Nguyên giá		1.849.850.000	1.849.850.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(445.850.000)	(445.850.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		787.322.213	96.865.636
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		787.322.213	96.865.636
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		11.895.254.282	11.964.280.904
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	11.895.254.282	11.964.280.904
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.192.238.170.992	995.966.376.208

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.040.204.569.078	845.307.246.183
310	I. Nợ ngắn hạn		1.000.991.569.078	827.878.246.183
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	281.622.518.417	239.933.390.013
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	266.957.905.708	73.875.600.651
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.016.206.979	20.866.446.174
314	4. Phải trả người lao động	16	46.684.457.355	31.548.573.397
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	47.940.881.589	103.448.975.287
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	159.902.835.322	116.045.479.642
320	7. Vay ngắn hạn	19	191.525.333.385	240.319.947.351
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	1.925.624.527	1.618.409.581
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		415.805.796	221.424.087
330	II. Nợ dài hạn		39.213.000.000	17.429.000.000
338	1. Vay dài hạn	19	39.213.000.000	17.429.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		152.033.601.914	150.659.130.025
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	152.033.601.914	150.659.130.025
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.633.900.000	6.633.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		16.136.363.316	16.136.363.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.263.338.598	7.888.866.709
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		893.003.748	733.055.196
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.370.334.850	7.155.811.513
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.192.238.170.992	995.966.376.208



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thống
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.007.771.649.372	862.843.340.993
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.007.771.649.372	862.843.340.993
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(914.188.682.182)	(774.172.929.497)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		93.582.967.190	88.670.411.496
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.462.013.368	3.918.054.293
22	7. Chi phí tài chính	23	(19.072.757.531)	(17.360.580.294)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.072.757.531)	(17.360.580.294)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(36.155.124.923)	(34.065.496.866)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(31.127.116.625)	(30.951.259.592)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.689.981.479	10.211.129.037
31	11. Thu nhập khác		678.691.326	596.372.465
32	12. Chi phí khác	25	(2.230.021.031)	(575.650.812)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(1.551.329.705)	20.721.653
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.138.651.774	10.231.850.690
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(4.768.316.924)	(3.076.039.177)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.370.334.850	7.155.811.513
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	698	539
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	698	539

Nguyễn Minh Tuấn
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

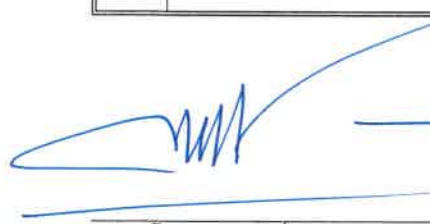
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		13.138.651.774	10.231.850.690
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11	11.910.822.541	15.108.891.761
03	Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng		2.599.834.097	(1.493.004.910)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(7.462.013.368)	(3.918.054.293)
06	Chi phí lãi vay	23	19.072.757.531	17.360.580.294
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.260.052.575	37.290.263.542
09	Tăng các khoản phải thu		(17.421.152.024)	(21.419.889.195)
10	Tăng hàng tồn kho		(103.990.899.891)	(120.977.481.167)
11	Tăng các khoản phải trả		227.605.817.200	170.553.180.404
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(780.226.352)	11.415.925.389
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.350.812.074)	(22.570.174.635)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.185.974.483)	(2.614.171.047)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(494.485.000)	(698.600.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		112.642.319.951	50.979.053.291
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.305.930.187)	(7.002.573.089)
23	Tiền chi cho vay		(85.790.000.000)	(8.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.000.000.000	11.700.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		658.813.230	847.326.294
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(84.437.116.957)	(3.155.246.795)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.004.020.762.934	758.559.265.793
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.031.031.376.900)	(788.533.823.551)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(7.062.901.120)	(17.933.545.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(34.073.515.086)	(47.908.102.758)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.868.312.092)	(84.296.262)
60	Tiền đầu năm		32.228.512.470	32.312.808.732
70	Tiền cuối năm	4	26.360.200.378	32.228.512.470



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 14 vào ngày 23 tháng 3 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty căn cứ theo thời gian thi công của các công trình xây lắp và các dự án kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 477 (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 465).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 chi nhánh bao gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Tổ chức kế toán</i>	<i>Nơi thành lập và hoạt động</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Khai thác và kinh doanh đá xây dựng
2	Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Chi nhánh Bê tông Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán phụ thuộc	Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh bê tông xây dựng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty

Công ty có các chi nhánh hạch toán độc lập và hạch toán phụ thuộc ("chi nhánh") như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của Trụ sở chính Công ty (bao gồm Trụ sở chính và chi nhánh hạch toán phụ thuộc) và các chi nhánh hạch toán độc lập. Báo cáo tài chính của các chi nhánh hạch toán độc lập được lập cùng kỳ và sử dụng chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính của Công ty được thực hiện bằng cách cộng hợp các chỉ tiêu tương ứng của các báo cáo tài chính của Trụ sở chính và các chi nhánh hạch toán độc lập. Các giao dịch và số dư về đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, thu hộ, chi hộ giữa các chi nhánh hạch toán độc lập và Trụ sở chính Công ty được căn trừ theo từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|---|---|---|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh. |

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và phân bổ trên cơ sở diện tích được bán của hàng hóa bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 31 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản, hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa các bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và được xác nhận bởi khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty được xác định.

3.15 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa trên khối lượng công việc được thực hiện trong năm và nghiệm thu bởi khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc cung cấp dịch vụ xây lắp, hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông của Công ty trong năm.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.513.113.637	2.013.769.180
Tiền gửi ngân hàng	18.847.086.741	30.214.743.290
Tiền đang chuyển	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	26.360.200.378	32.228.512.470

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	88.690.000.000	88.690.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000
TỔNG CỘNG	88.690.000.000	88.690.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc từ 6 đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 4,79%/năm đến 7,00%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 4,78%/năm đến 4,79%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng	549.611.303.541	530.956.697.308
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	69.017.946.019	-
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	39.980.098.942	39.980.098.942
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	37.806.516.526	39.768.293.200
- Trường Đại học Duy Tân	28.794.838.873	44.647.785.679
- Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng	27.339.226.253	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	26.930.403.000	46.628.310.000
- Các khách hàng khác	237.750.546.128	277.940.481.687
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	593.656.216	1.427.117.222
TỔNG CỘNG	550.204.959.757	532.383.814.530
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.457.503.963)	(7.104.724.263)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Xây dựng Toàn Cầu	5.771.615.200	-
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Minh Thành	3.802.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	20.981.391.685	40.257.571.757
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	173.202.096	-
TỔNG CỘNG	30.728.208.981	40.257.571.757
Dự phòng trả trước cho người bán	(656.123.321)	(384.963.521)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	42.391.621.785	-	28.491.470.275	-
Ký quỹ, ký cược	12.721.680.928	-	14.773.830.778	-
Các khoản tạm ứng triển khai dự án	3.735.793.291	-	4.207.420.552	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	1.241.472.956	-	1.341.472.956	-
Phải thu khác	4.865.082.787	(1.426.575.800)	3.015.316.056	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	64.955.651.747	(1.426.575.800)	51.829.510.617	(1.426.575.800)

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân	2.282.692.825	-	2.282.692.825	-
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.262.043.000	-	1.262.043.000	-
Ban Quản lý Dự án ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	1.838.517.200	-	919.258.600	919.258.600
Các đối tượng khác	5.156.950.059	-	5.914.399.759	542.872.000
TỔNG CỘNG	10.540.203.084	-	10.378.394.184	1.462.130.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	9.071.160.282	-	13.445.313.758	-
Công cụ, dụng cụ	11.199.540.820	-	14.892.555.398	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	335.285.295.649	-	207.607.834.365	-
<i>Trong đó:</i>				
Dự án bất động sản	244.644.876.423	-	161.672.533.433	-
- Khu đô thị Thiên Ân	234.806.494.693	-	154.884.675.256	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	9.709.495.366	-	6.658.971.813	-
- Khu dân cư Thuận Trà 2	128.886.364	-	128.886.364	-
Các công trình xây lắp	90.640.419.226	-	45.935.300.932	-
Thành phẩm	12.967.645.371	-	10.227.728.955	-
Hàng hóa bất động sản (*)	11.023.130.245	-	29.382.440.000	-
TỔNG CỘNG	379.546.772.367	-	275.555.872.476	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm giá trị 4 lô đất tại Khu Đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	22.002.544.145	56.433.302.783	97.568.052.978	304.843.601	176.308.743.507
- Mua trong năm	-	1.343.181.819	2.962.748.368	-	4.305.930.187
Số cuối năm	22.002.544.145	57.776.484.602	100.530.801.346	304.843.601	180.614.673.694
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	11.048.809.218	31.050.381.559	52.206.885.450	304.843.601	94.610.919.828
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	15.797.303.587	41.988.958.213	76.468.719.808	304.843.601	134.559.825.209
- Khấu hao trong năm	1.207.291.679	3.681.218.885	7.007.505.260	14.806.717	11.910.822.541
- Điều chỉnh khác	-	-	(878.197.031)	(14.806.717)	(893.003.748)
Số cuối năm	17.004.595.266	45.670.177.098	82.598.028.037	304.843.601	145.577.644.002
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	6.205.240.558	14.444.344.570	21.099.333.170	-	41.748.918.298
Số cuối năm	4.997.948.879	12.106.307.504	17.932.773.309	-	35.037.029.692
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	4.536.671.947	10.076.401.312	7.606.641.026	-	22.219.714.285

Công ty đã sử dụng một số tài sản có định hữu hình làm tài sản đảm cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Số cuối năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	445.850.000	445.850.000
Số cuối năm	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Số cuối năm	1.404.000.000	-	1.404.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp</i>	1.404.000.000	-	1.404.000.000

Công ty đang sử dụng tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.048.152.237	2.118.668.664
Chi phí khác	534.821.567	615.052.166
TỔNG CỘNG	3.582.973.804	2.733.720.830
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.113.444.878	11.955.510.129
Chi phí khác	781.809.404	8.770.775
TỔNG CỘNG	11.895.254.282	11.964.280.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	162.250.000	-	162.250.000	162.250.000	-	162.250.000
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty nêu trên do cổ phiếu của các đơn vị này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	27.285.927.396	27.285.927.396	21.389.897.780	21.389.897.780
Doanh nghiệp Tư nhân Hiệp Thuận	25.392.987.200	25.392.987.200	29.189.982.700	29.189.982.700
Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu thép O.U.M.E.R	10.881.735.084	10.881.735.084	3.726.278.040	3.726.278.040
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.454.743.133	10.454.743.133	3.721.981.428	3.721.981.428
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	10.209.424.726	10.209.424.726	19.792.140.800	19.792.140.800
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	6.107.915.884	6.107.915.884	11.445.080.954	11.445.080.954
Phải trả người bán Khác	191.289.784.994	191.289.784.994	150.646.478.311	150.646.478.311
Phải trả cho các bên liên quan	-	-	21.550.000	21.550.000
TỔNG CỘNG	281.622.518.417	281.622.518.417	239.933.390.013	239.933.390.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng	75.981.126.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	66.353.294.000	-
Trường Đại học FPT	15.459.373.600	-
Ban Quản lý các Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Núi Thành	9.531.506.000	11.000.000.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	-	35.287.507.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Quảng Nam	-	21.236.000.000
Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam	-	5.363.857.000
Người mua trả tiền trước khác	14.337.297.108	988.236.651
Các bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh số 28</i>)	85.295.309.000	-
TỔNG CỘNG	266.957.905.708	73.875.600.651

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	17.668.140.767	84.230.218.731	(101.455.931.523)	442.427.975
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.588.627.093	4.768.316.924	(4.185.974.483)	3.170.969.534
Thuế thu nhập cá nhân	290.936.589	883.563.689	(981.838.033)	192.662.245
Thuế tài nguyên	245.585.526	2.948.750.000	(3.030.400.000)	163.935.526
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	(3.333.736.473)	696.105.415	(1.392.210.831)	(4.029.841.889)
Phí bảo vệ môi trường	73.156.199	973.087.500	(1.000.032.000)	46.211.699
Các loại thuế khác	(178.465.571)	1.811.223.941	(1.632.758.370)	-
TỔNG CỘNG	17.354.244.130	96.311.266.200	(113.679.145.240)	(13.634.910)
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế phải nộp	20.866.446.174			4.016.206.979
- Thuế phải thu	(3.512.202.044)			(4.029.841.889)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp		
- Dự án Viện nghiên cứu và Phát triển Trường Đại học Duy Tân	11.578.445.065	18.229.107.863
- Dự án Katshutoshi Grand House - Center Point Đà Nẵng	10.529.625.451	10.529.625.451
- Dự án xây dựng, cải tạo, nâng cấp cơ sở 42 Bạch Đằng để làm Bảo tàng Đà Nẵng	10.326.939.356	7.493.955.661
- Dự án xây lắp hệ thống kỹ thuật trong và ngoài nhà - Trường Đại học Duy Tân	6.357.629.010	7.988.882.915
- Dự án xây lắp các khối nhà và hạ tầng kiến trúc ngoài nhà thuộc công trình Khu công viên phần mềm số 2 (Giai đoạn 1)	3.167.057.278	43.984.238.000
- Dự án xây lắp phần thô và hoàn thiện ngoài nhà của Nhà máy sản xuất Dược phẩm OSD công nghệ cao Danapha	362.539.950	9.379.958.431
- Các dự án khác	5.356.143.217	5.563.247.354
Chi phí lãi vay phải trả	262.502.262	279.959.612
TỔNG CỘNG	47.940.881.589	103.448.975.287

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	154.784.221.388	111.491.983.503
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Phải trả cổ tức	182.687.811	165.666.811
Các khoản phải trả khác	1.977.260.946	1.182.306.677
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	54.898.188	301.755.662
TỔNG CỘNG	159.902.835.322	116.045.479.642

(*) Bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Thiên Ân tại phường Điện Nam Đông và phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Theo đó, các cá nhân góp vốn sẽ được hoàn trả phần vốn góp và hưởng lợi nhuận từ việc khai thác một phần giá trị quyền sử dụng đất thuộc Dự án sau khi trừ các chi phí liên quan. Các đối tác cá nhân cũng có quyền được mua đất của dự án nếu có nhu cầu.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	1.925.624.527	1.618.409.581
TỔNG CỘNG	1.925.624.527	1.618.409.581

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 19.1)	238.903.947.351	238.903.947.351	965.220.762.934	(1.029.615.376.900)	174.509.333.385	174.509.333.385	
Vay dài hạn đến hạn trả	1.416.000.000	1.416.000.000	17.016.000.000	(1.416.000.000)	17.016.000.000	17.016.000.000	
(Thuyết minh số 19.2)							
TỔNG CỘNG	240.319.947.351	240.319.947.351	982.236.762.934	(1.031.031.376.900)	191.525.333.385	191.525.333.385	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19.2)	17.429.000.000	17.429.000.000	38.800.000.000	(17.016.000.000)	39.213.000.000	39.213.000.000	
TỔNG CỘNG	17.429.000.000	17.429.000.000	38.800.000.000	(17.016.000.000)	39.213.000.000	39.213.000.000	

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19.	VAY (tiếp theo)				
19.1	Vay ngân hàng ngắn hạn				
	<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	120.727.391.534	Kỳ hạn vay từ 5 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 8 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,9% - 9,5%	Trụ sở chính, nhà làm việc và quyền sử dụng đất của trụ sở chính Công ty và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	53.781.941.851	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 23 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9%	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
	TỔNG CỘNG	174.509.333.385			
19.2	Vay dài hạn				
	<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	4.229.000.000	Thời hạn khoản vay là 36 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 12 tháng 10 năm 2025.	Lãi suất trong năm là 9%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng.	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	52.000.000.000	Thời hạn khoản vay là 24 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán tại ngày 22 tháng 9 năm 2024.	Lãi suất trong năm là 12%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng.	Tin chấp.
	TỔNG CỘNG	56.229.000.000			
	<i>Trong đó:</i>				
	- Vay dài hạn đến hạn trả	17.016.000.000			
	- Vay dài hạn	39.213.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ %	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	79.593.000.000	66,33%	79.593.000.000	66,33%
Các cổ đông khác	40.407.000.000	33,67%	40.407.000.000	33,67%
TỔNG CỘNG	120.000.000.000	100%	120.000.000.000	100%

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	7.200.000.000	6.000.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	7.200.000.000	6.000.000.000
Cổ tức cho năm 2021: (VND 600/cổ phiếu)	7.200.000.000	-
Cổ tức cho năm 2020: (VND 500/cổ phiếu)	-	6.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	7.062.901.120	17.933.545.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

20.4 Cổ phiếu

Số lượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.007.771.649.372	862.843.340.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	676.644.870.555	596.458.454.672
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	301.744.338.817	261.547.857.768
<i>Doanh thu từ bất động sản và doanh thu khác</i>	29.382.440.000	4.837.028.553
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.007.771.649.372	862.843.340.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.007.337.073.374	858.933.524.628
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	434.575.998	3.909.816.365

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi trả chậm	4.915.391.326	3.141.848.547
Lãi tiền gửi	2.466.184.542	703.080.746
Cổ tức, lợi nhuận được chia	80.437.500	73.125.000
TỔNG CỘNG	7.462.013.368	3.918.054.293

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	634.019.423.987	562.877.511.060
Giá vốn bán thành phẩm	249.546.568.061	212.928.749.610
Giá vốn hoạt động bất động sản và giá vốn khác	29.382.440.000	2.400.543.590
Trích/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình xây lắp	1.240.250.134	(575.706.525)
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các dự án bất động sản	-	(3.458.168.238)
TỔNG CỘNG	914.188.682.182	774.172.929.497

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	19.072.757.531	17.360.580.294
TỔNG CỘNG	19.072.757.531	17.360.580.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	7.930.874.439	7.023.830.225
Chi phí nhiên liệu phục vụ vận chuyển	18.275.764.256	14.303.164.179
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	3.801.236.741	3.953.890.422
Chi phí khấu hao	4.162.028.002	6.913.452.142
Chi phí khác	1.985.221.485	1.871.159.898
TỔNG CỘNG	36.155.124.923	34.065.496.866
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	21.928.833.458	20.350.162.999
Chi phí khấu hao	241.377.772	278.399.759
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.163.591.586	621.496.607
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.623.939.500	3.167.563.258
Chi phí khác	6.169.374.309	6.533.636.969
TỔNG CỘNG	31.127.116.625	30.951.259.592

25. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân nộp bổ sung và các khoản tiền phạt theo Quyết định số 2551/QĐ-CTĐAN của Cục thuế thành phố Đà Nẵng ngày 18 tháng 7 năm 2022	1.980.380.711	-
Chi phí khác	249.640.320	575.650.812
TỔNG CỘNG	2.230.021.031	575.650.812

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	637.852.677.331	573.665.330.333
Chi phí nhân công	269.770.575.862	192.515.412.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.910.822.541	15.108.891.761
Chi phí phát triển dự án bất động sản	82.972.342.990	92.123.272.406
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.325.847.630	34.166.496.960
Chi phí khác	50.056.035.076	45.309.528.474
TỔNG CỘNG	1.111.888.301.430	952.888.932.353

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.768.316.924	3.076.039.177
TỔNG CỘNG	4.768.316.924	3.076.039.177

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.138.651.774	10.231.850.690
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.627.730.355	2.046.370.138
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	589.180.470	154.908.421
Điều chỉnh thuế trích thiếu trong những năm trước (*)	1.232.841.976	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	334.651.623	889.385.618
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(16.087.500)	(14.625.000)
Chi phí thuế TNDN	4.768.316.924	3.076.039.177

(*) Đây là các khoản điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp bổ sung cho các năm tài chính trước theo Quyết định số 2551/QĐ-CTĐAN của Cục thuế thành phố Đà Nẵng ngày 18 tháng 7 năm 2022.

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên Ban kiểm soát
	đến ngày 19 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát
	từ ngày 19 tháng 3 năm 2022

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Công ty mẹ	Đi vay	37.000.000.000	15.000.000.000
		Chia cổ tức	4.775.580.000	3.979.650.000
		Lãi vay phải trả	3.825.369.862	261.369.863
		Trả lãi vay	4.086.739.725	-
		Tạm ứng mua vật tư, thiết bị	67.496.650.000	-
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	Bán vật liệu xây dựng	314.460.000	-
		Thu tiền cung cấp vật liệu xây dựng	150.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tổng Công ty	Nhận ứng trước hợp đồng cung cấp dịch vụ xây lắp	17.798.659.000	-
		Trả tiền cung cấp dịch vụ xây lắp	773.339.964	-
		Thu tiền cung cấp vật liệu xây dựng	1.103.546.000	-
		Bán bê tông	120.115.998	3.901.263.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Các nghiệp vụ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản vay từ bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 19, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả khác với các bên liên quan như sau:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>					
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	410.716.216	410.716.216	
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	164.460.000	14.491.000	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	18.480.000	1.001.910.006	
TỔNG CỘNG			593.656.216	1.427.117.222	
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</i>					
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tổng Công ty	Ứng trước chi phí thi công xây lắp	173.202.096	-	
TỔNG CỘNG			173.202.096	-	
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)</i>					
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền mua vật tư, thiết bị	67.496.650.000	-	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tổng Công ty	Ứng trước tiền thi công xây lắp	17.798.659.000	-	
TỔNG CỘNG			85.295.309.000	-	

2-Q
 TV
 H
 YOI
 NAM
 ANI
 :01
 T.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả khác với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả Phí bảo lãnh thầu xây dựng	- 54.898.188	261.369.863 40.385.799
TỔNG CỘNG			54.898.188	301.755.662
Vay (Thuyết minh số 19)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Đi vay	52.000.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG			52.000.000.000	15.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên HĐQT		
	Tổng Giám đốc	935.076.923	791.269.231
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT	90.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Hải	Thành viên HĐQT đến ngày 12 tháng 4 năm 2021	30.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc	604.538.463	617.884.617
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	604.538.463	617.884.617
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	604.538.463	497.884.617
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 4 năm 2022	425.676.924	-
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 4 năm 2021	-	198.461.539
Ông Nguyễn Đình Thiệu	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 01 tháng 8 năm 2021	-	321.500.001
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	45.000.000	-
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên Ban kiểm soát đến ngày 19 tháng 3 năm 2022	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên Ban kiểm soát đến ngày 21 tháng 4 năm 2021	15.000.000	60.000.000
TỔNG CỘNG		3.714.369.236	3.584.884.622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.370.334.850	7.155.811.513
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(688.866.709)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.370.334.850	6.466.944.804
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	698	539
- Lãi suy giảm	698	539

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01NQ/2022/VC25-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 3 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh do Công ty chưa trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

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 kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty có các bộ phận kinh doanh chính sau:

- ▶ Hoạt động xây lắp;
- ▶ Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông; và
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	676.644.870.555	301.744.338.817	29.382.440.000	1.007.771.649.372
Tổng doanh thu	676.644.870.555	301.744.338.817	29.382.440.000	1.007.771.649.372
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	41.385.196.434	52.197.770.756	-	93.582.967.190
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)				(80.444.315.416)
Lợi nhuận thuần trước thuế				13.138.651.774
Chi phí thuế TNDN				(4.768.316.924)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				8.370.334.850
Tổng tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	621.969.207.790	150.826.541.755	304.229.971.069	1.077.025.720.614
Tài sản không phân bổ (ii)				115.212.450.378
Tổng tài sản				1.192.238.170.992
Nợ phải trả bộ phận	598.422.029.014	106.489.874.091	160.783.332.588	865.695.235.693
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				174.509.333.385
Tổng nợ phải trả				1.040.204.569.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: (tiếp theo)

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				Tổng cộng
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	596.458.454.672	261.547.857.768	4.837.028.553	862.843.340.993
Tổng doanh thu	596.458.454.672	261.547.857.768	4.837.028.553	862.843.340.993
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	34.156.650.137	48.619.108.158	5.894.653.201	88.670.411.496
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)				(78.438.560.806)
Lợi nhuận thuần trước thuế				10.231.850.690
Chi phí thuế TNDN				(3.076.039.177)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				7.155.811.513
Tổng tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	610.146.216.041	167.309.570.093	178.219.827.604	955.675.613.738
Tài sản không phân bổ (ii)				40.290.762.470
Tổng tài sản	364.680.486.172	119.153.823.982	121.152.988.678	995.966.376.208
Nợ phải trả bộ phận				604.987.298.832
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				240.319.947.351
Tổng nợ phải trả				845.307.246.183

(i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư tài chính.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay ngân hàng ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty đang thuê nhà cho nhân viên thực hiện dự án theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	95.200.000	149.027.174
TỔNG CỘNG	95.200.000	149.027.174

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư các dự án bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị khoảng 344,6 tỷ VND.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.







Nguyễn Minh Tuấn Nguyễn Đức Quang Thông Nguyễn Văn Trung
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2023

