



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
*Xây những giá trị, dựng những ước mơ*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2023**

*Đà Nẵng, tháng 01 năm 2024*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Quý IV năm 2023

**MÃ SỐ B01-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.232.097.469.193</b>	<b>1.142.275.094.805</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>37.679.409.070</b>	<b>26.360.200.378</b>
1. Tiền	111	01	37.679.409.070	26.360.200.378
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>114.940.000.000</b>	<b>88.690.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		114.940.000.000	88.690.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>661.044.937.923</b>	<b>635.348.617.401</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		557.059.429.446	550.204.959.757
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		26.414.218.775	30.728.208.981
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	02	88.221.712.911	64.955.651.747
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.650.423.209)	(10.540.203.084)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>408.848.974.873</b>	<b>379.546.772.367</b>
1. Hàng tồn kho	141	03	408.848.974.873	379.546.772.367
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.584.147.327</b>	<b>12.329.504.659</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	4.347.090.538	3.582.973.804
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.237.056.789	4.716.688.966
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	4.029.841.889
4. Giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>49.808.079.258</b>	<b>49.963.076.187</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>732.764.460</b>	<b>677.220.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
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	02	732.764.460	677.220.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.052.027.514</b>	<b>36.441.029.692</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	04A	24.606.302.977	35.037.029.692
- Nguyên giá	222		181.052.282.785	180.614.673.694
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(156.445.979.808)	(145.577.644.002)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	04B	6.041.724.537	-
- Nguyên giá	225		6.347.222.222	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(305.497.685)	
3. TSCĐ vô hình	227	05	1.404.000.000	1.404.000.000
- Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.849.850.000

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.850.000)	(445.850.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.251.194.849</b>	<b>787.322.213</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.251.194.849	787.322.213
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>162.250.000</b>	<b>162.250.000</b>
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	06	5.162.250.000	5.162.250.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.609.842.435</b>	<b>11.895.254.282</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	15.609.842.435	11.895.254.282
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.281.905.548.451</b>	<b>1.192.238.170.992</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.010.024.057.745</b>	<b>1.040.204.569.078</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.003.563.032.745</b>	<b>1.000.991.569.078</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		285.952.084.556	281.622.518.417
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		190.926.239.694	266.957.905.708
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	08	14.094.316.428	4.016.206.979
4. Phải trả người lao động	314		33.608.333.404	46.684.457.355
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	09	40.039.591.552	47.940.881.589
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	10	164.504.244.409	159.902.835.322
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	11	264.962.638.406	191.525.333.385
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		9.235.478.500	1.925.624.527
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		240.105.796	415.805.796
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.461.025.000</b>	<b>39.213.000.000</b>
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	11	6.461.025.000	39.213.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>271.881.490.706</b>	<b>152.033.601.914</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>271.881.490.706</b>	<b>152.033.601.914</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	12	240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	12	6.473.350.000	6.633.900.000
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	12	16.136.363.316	16.136.363.316
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	12		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	12	9.271.777.390	9.263.338.598
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.085.000.637	9.263.338.598
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.186.776.753	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.281.905.548.451</b>	<b>1.192.238.170.992</b>

Người lập



Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý IV năm 2023

MÃ SỐ B02-DN  
Đơn vị: VNĐ

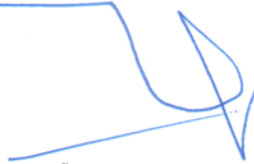
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	408.085.960.304	373.858.359.505	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		408.085.960.304	373.858.359.505	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
4. Giá vốn hàng bán	11	14	379.245.536.583	339.973.444.783	1.099.455.156.833	914.188.682.182
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28.840.423.721	33.884.914.722	98.352.264.141	93.582.967.190
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.748.038.393	1.860.483.284	7.079.156.962	7.462.013.368
7. Chi phí tài chính	22		5.871.999.974	5.494.621.794	22.005.810.594	19.072.757.531
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		5.871.999.974	5.494.621.794	22.005.810.594	19.072.757.531
8. Chi phí bán hàng	25		9.452.248.788	8.094.915.540	39.575.069.412	36.155.124.923
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.723.306.579	13.003.503.684	31.601.378.692	31.127.116.625
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		5.540.906.773	9.152.356.988	12.249.162.405	14.689.981.479
11. Thu nhập khác	31		507.025.020	107.035.042	1.329.425.796	678.691.326
12. Chi phí khác	32		1.491.783.102	1.303.499.678	1.594.474.110	2.230.021.031
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(984.758.082)	(1.196.464.636)	(265.048.314)	-1.551.329.705
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.556.148.691	7.955.892.352	11.984.114.091	13.138.651.774
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	1.431.670.904	2.010.411.328	3.797.337.338	4.768.316.924
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.124.477.787	5.945.481.024	8.186.776.753	8.370.334.850
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	130	495	341	698
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

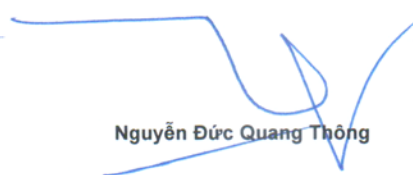
Quý IV năm 2023

MÃ SỐ B03-DN

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.984.114.091	13.138.651.774
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	11.488.833.491	11.910.822.541
Các khoản dự phòng	03	(7.309.853.973)	2.599.834.097
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.079.156.962)	(7.462.013.368)
Chi phí lãi vay	06	22.005.810.594	19.072.757.531
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>31.089.747.241</b>	<b>39.260.052.575</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.989.546.574)	(17.421.152.024)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(29.302.202.506)	(103.990.899.891)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	53.536.868.600	227.605.817.200
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.478.704.887)	(780.226.352)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(22.005.810.594)	(27.350.812.074)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.010.086.370)	(4.185.974.483)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.550.020.051	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.410.433.649)	(494.485.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>7.979.851.312</b>	<b>112.642.319.951</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(752.609.091)	(4.305.930.187)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.329.425.796	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(36.621.917.808)	(85.790.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000
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	7.079.156.962	658.813.230
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(28.965.944.141)</b>	<b>(84.437.116.957)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	120.000.000.000	
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	1.093.967.033.359	1.004.020.762.934
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.172.973.228.338)	(1.031.031.376.900)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(308.475.000)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.380.028.500)	(7.062.901.120)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>32.305.301.521</b>	<b>(34.073.515.086)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>11.319.208.692</b>	<b>(5.868.312.092)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	26.360.200.378	32.228.512.470
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)</b>	<b>70</b>	<b>37.679.409.070</b>	<b>26.360.200.378</b>

Người lập  
  
Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng  
  
Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2024  
Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Văn Trung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây lắp Vinaconex 25, thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 1786/QĐ-BXD ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động 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, các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 14 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 03 năm 2020.

Công ty niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

- Xây lắp
- Kinh doanh vật liệu
- Kinh doanh bất động sản

#### 3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh 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 điện đến 500 KV, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, thi công các công trình ở ngoài nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; lắp đặt hệ thống báo cháy, phòng cháy, chữa cháy, thang máy; cất tạo móng và hoàn thiện đá; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; dịch vụ phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, bốc xếp hàng hóa, kho bãi và lưu giữ hàng hóa; dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch; thoát nước và xử lý nước thải; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, lập thẩm định dự án thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án; hoạt động kiến trúc & tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Hoạt động xây dựng khác : Trùng tu di tích; thi công, lắp đặt đường ống cho khai khoáng.
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sửa chữa máy móc, thiết bị.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ; dịch vụ vệ sinh; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; bảo dưỡng xe ô tô và xe có động cơ khác; bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động cho thuê tài chính.

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

Dưới 12 tháng

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

Số liệu so sánh báo cáo tài chính giữa quý IV năm nay và năm trước là so sánh được các chỉ tiêu theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### Kỳ kế toán

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty lập và trình bày báo cáo tài chính theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản ký cược, ký quỹ.

##### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và các khoản chi phí phải trả.

##### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### Tiền

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

#### Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng cho đá vật liệu và phương pháp nhập trước, xuất trước đối với các nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm 2023 (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 8
Thiết bị văn phòng	5 - 8

### Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao, phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

### Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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

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

### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

### Chi phí lãi vay

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### Các khoản dự phòng

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

### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

## V. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

### Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

### Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi; Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 147/2016/TT-BTC ("Thông tư 147") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 11 năm 2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MÃ SỐ B09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp**

Ngày 08 tháng 08 năm 2019, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 48/2019/TT-BTC ("Thông tư 48") của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Thông tư 48 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. TIỀN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	3.249.253.375	2.513.113.637
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.430.155.695	18.847.086.741
Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>37.679.409.070</b>	<b>26.360.200.378</b>

**2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu người lao động	454.992.009	312.183.216
Ký cược ký quỹ	14.234.048.618	12.721.680.928
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Ngân hàng BIDV Q.Nam	2.203.000.000	2.203.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Ngân Câu tại Ngân hàng Nông nghiệp Quảng Nam	7.460.000.000	7.460.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án ĐT nhà máy VL tại cụm CN Nam Dương	1.150.000.000	1.150.000.000
- Ký quỹ tài sản thế chấp bảo lãnh hạn mức tại Ngân hàng SHB Quảng Nam	1.500.000.000	1.500.000.000
- Ký cược ký quỹ khác	1.921.048.618	408.680.928
Các khoản chi hộ	61.208.807.545	43.252.573.735
- Ứng tiền đền bù cho dự án trường CĐYT Quảng Nam	6.175.000	6.175.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án cải thiện môi trường đô thị Tam Kỳ	290.000.800	290.000.800
- Ứng tiền đền bù cho dự án Bộ Văn hóa Thể thao	231.000.000	231.000.000
- Ứng tiền đền bù dự án KĐT Thiên Ân	42.790.555.550	42.005.397.935
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Điện Bàn dự án Ngân Câu	17.171.076.195	
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	720.000.000	720.000.000
Thu khác Tổng Công ty Vinaconex		
Thu thuế TNCN	125.582.450	125.582.450
Thu đền bù thất thoát thiết bị thi công công trình	1.573.783.559	1.453.054.378
Thu tiền điện, tiền bảo vệ thầu phụ thi công công trình Công viên phần mềm	156.713.252	156.713.252
Thu lãi tiền ký quỹ Ban quản lý phát triển đô thị mới Điện Nam Điện Ngọc	1.595.703.608	1.595.703.608
Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Quảng Nam	556.120.683	286.865.478
Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam CN Quảng Nam	67.315.069	
Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Tỉnh Quảng Nam	60.123.287	
Phải thu khác	8.188.522.831	5.051.294.702
<b>Cộng</b>	<b>88.221.712.911</b>	<b>64.955.651.747</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký cược dài hạn khác	732.764.460	677.220.000
<b>Cộng</b>	<b>732.764.460</b>	<b>677.220.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MÃ SỐ B09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**3. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.216.064.841	9.071.160.282
Công cụ, dụng cụ	7.227.337.691	11.199.540.820
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	367.418.553.173	335.285.295.649
Thành phẩm	14.963.888.923	12.967.645.371
Hàng hóa bất động sản	11.023.130.245	11.023.130.245
<b>Cộng</b>	<b>408.848.974.873</b>	<b>379.546.772.367</b>

**4A. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2023	22.002.544.145	57.776.484.602	100.530.801.346	304.843.601	180.614.673.694
Tăng do đầu tư, mua sắm		752.609.091			752.609.091
Thanh lý nhượng bán		(315.000.000)			(315.000.000)
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	22.002.544.145	58.214.093.693	100.530.801.346	304.843.601	181.052.282.785
<b>KHẤU HAO</b>					
Tại ngày 01/01/2023	17.004.595.266	45.779.222.698	82.488.982.437	304.843.601	145.577.644.002
Khấu hao trong kỳ	707.158.843	5.035.902.579	5.440.274.384		11.183.335.806
Thanh lý nhượng bán	-	(315.000.000)	-	-	(315.000.000)
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	17.711.754.109	50.500.125.277	87.929.256.821	304.843.601	156.445.979.808
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2023	4.290.790.036	7.713.968.416	12.601.544.525	-	24.606.302.977
Tại ngày 01/01/2023	4.997.948.879	11.997.261.904	18.041.818.909	-	35.037.029.692

**4B. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2023					
Tăng do đầu tư, mua sắm		5.342.592.592	1.004.629.630		6.347.222.222
Thanh lý nhượng bán					-
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	-	5.342.592.592	1.004.629.630	-	6.347.222.222
<b>KHẤU HAO</b>					
Tại ngày 01/01/2023					
Khấu hao trong kỳ		244.868.827	60.628.858		305.497.685
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác					-
Tại ngày 31/12/2023	-	244.868.827	60.628.858	-	305.497.685

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 31/12/2023	-	5.097.723.765	944.000.772	-	6.041.724.537
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-	-	-

**5. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm Máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2023	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Tăng do đầu tư, mua sắm	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	<b>1.404.000.000</b>	<b>445.850.000</b>	<b>1.849.850.000</b>
<b>KHẤU HAO</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	445.850.000	445.850.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	<b>445.850.000</b>	<b>445.850.000</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2023	<b>1.404.000.000</b>	-	<b>1.404.000.000</b>
Tại ngày 01/01/2023	<b>1.404.000.000</b>	-	<b>1.404.000.000</b>

**6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	Tỷ lệ góp vốn (%)	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	0,25%	162.250.000	162.250.000
Công ty cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	10%	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>5.162.250.000</b>	<b>5.162.250.000</b>

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.810.569.278	3.390.342.137
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	536.521.260	192.631.667
<b>Cộng</b>	<b>4.347.090.538</b>	<b>3.582.973.804</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	14.022.173.047	9.835.973.394
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	1.587.669.388	2.059.280.888
<b>Cộng</b>	<b>15.609.842.435</b>	<b>11.895.254.282</b>

**8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thuế Giá trị gia tăng	10.507.050.918	442.427.975
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.061.328.620	3.170.969.534
Thuế thu nhập cá nhân	335.646.565	192.662.245
Thuế Tài nguyên	149.005.526	163.935.526
Thuế, phí, lệ phí khác	41.284.799	46.211.699
<b>Cộng</b>	<b>14.094.316.428</b>	<b>4.016.206.979</b>

**9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Trích trước chi phí thực hiện công trình	40.039.591.552	47.678.379.327
Chi phí lãi vay		262.502.262
<b>Cộng</b>	<b>40.039.591.552</b>	<b>47.940.881.589</b>

**10. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công	32.074.143	41.431.309
Kinh phí công đoàn		
Bảo hiểm y tế		100.925.226
Bảo hiểm xã hội		27.453.134
Bảo hiểm thất nghiệp		
Phải trả cổ tức	202.659.311	182.687.811
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	164.269.510.955	159.550.337.842
<b>Cộng</b>	<b>164.504.244.409</b>	<b>159.902.835.322</b>

**11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn	263.349.638.406	174.509.333.385
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.613.000.000	17.016.000.000
<b>Cộng</b>	<b>264.962.638.406</b>	<b>191.525.333.385</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngân hàng Ngoại Thương VN - CN Quảng Nam		
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam	86.352.435.545	120.727.391.534
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	176.997.202.861	53.781.941.851
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đà Nẵng		
<b>Cộng</b>	<b>263.349.638.406</b>	<b>174.509.333.385</b>

**Dài hạn**

Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.613.000.000	17.016.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.613.000.000</b>	<b>17.016.000.000</b>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm		2.016.000.000
Trong năm thứ hai	600.000.000	39.213.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	5.861.025.000	
	<b>6.461.025.000</b>	<b>41.229.000.000</b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)		2.016.000.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>6.461.025.000</b>	<b>39.213.000.000</b>

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	-	7.888.866.709
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.370.334.850
Tặng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước					893.003.748

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MÃU SỐ B09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(7.200.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(688.866.709)
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>6.633.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>	-	<b>9.263.338.598</b>
Tăng vốn trong năm	120.000.000.000	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.186.776.753
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Chi phí tư vấn phát hành tăng vốn điều lệ	-	(160.550.000)	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	221.662.039
Chi trả cổ tức năm nay	-	-	-	-	(8.400.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>6.473.350.000</b>	<b>16.136.363.316</b>	-	<b>9.271.777.390</b>

Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 03 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022:

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:	đồng
Chi trả cổ tức thực hiện:	8.400.000.000 đồng
	<u>8.400.000.000 đồng</u>

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Tỷ lệ vốn góp %	Vốn đã góp tại ngày	
		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	71,12	170.686.000.000	61.200.000.000
Các cổ đông khác	28,88	69.314.000.000	58.800.000.000
	<b>100</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>

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

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	353.419.140.729	305.305.580.137
Doanh thu bất động sản	-	-
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá	54.666.819.575	68.552.779.368
<b>Cộng</b>	<b>408.085.960.304</b>	<b>373.858.359.505</b>

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

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	322.549.893.841	283.679.791.085
Giá vốn bất động sản	-	-
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá	56.695.642.742	56.293.653.698
<b>Cộng</b>	<b>379.245.536.583</b>	<b>339.973.444.783</b>

**15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Lợi nhuận trước thuế	4.556.148.691	7.955.892.352
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.602.205.829	4.861.153.988
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>7.158.354.520</b>	<b>10.052.056.640</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.431.670.904</b>	<b>2.010.411.328</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.431.670.904</b>	<b>2.010.411.328</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**16. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Quý IV/2023	Quý IV/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.124.477.787	5.945.481.024
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số lượng bình quân gia quyền cử số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>130</u>	<u>495</u>

Người lập

Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Quang Thống

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung





**Trụ sở chính:**

89A Phan Đăng Lưu, Quận Hải Châu, Đà Nẵng  
**Điện thoại:** (84-4) 236.3621632 **Fax:** (84-4) 236.3621638  
**Email:** [info@vinaconex25.com.vn](mailto:info@vinaconex25.com.vn) [www.vinaconex25.com.vn](http://www.vinaconex25.com.vn)

**Chi nhánh Quảng Nam:**

279 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Quảng Nam