

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

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



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 - 46

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 16 vào ngày 5 tháng 12 năm 2023.

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 Lại Đức Toàn	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

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 Nhân	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

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 – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 2023.

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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 14 tháng 3 năm 2024

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 14 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Mạnh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1

Đỗ Đức Hiếu
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.234.530.997.163	1.142.275.094.805
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	38.229.409.070	26.360.200.378
111	1. Tiền		37.679.409.070	26.360.200.378
112	2. Các khoản tương đương tiền		550.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	114.390.000.000	88.690.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		114.390.000.000	88.690.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		661.139.401.923	635.348.617.401
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	557.034.743.446	550.204.959.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	26.414.218.775	30.728.208.981
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	88.221.712.911	64.955.651.747
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7, 8	(10.531.273.209)	(10.540.203.084)
140	IV. Hàng tồn kho	9	411.864.334.233	379.546.772.367
141	1. Hàng tồn kho		411.864.334.233	379.546.772.367
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.907.851.937	12.329.504.659
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	3.670.795.148	3.582.973.804
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.237.056.789	4.716.688.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	4.029.841.889
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		50.484.374.648	49.963.076.187
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		732.764.460	677.220.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		732.764.460	677.220.000
220	II. Tài sản cố định		32.052.027.514	36.441.029.692
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	24.606.302.977	35.037.029.692
222	Nguyên giá		181.052.282.785	180.614.673.694
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(156.445.979.808)	(145.577.644.002)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	6.041.724.537	-
225	Nguyên giá		6.347.222.222	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(305.497.685)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	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		1.251.194.849	787.322.213
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.251.194.849	787.322.213
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		16.286.137.825	11.895.254.282
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	16.286.137.825	11.895.254.282
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.285.015.371.811	1.192.238.170.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.013.016.141.977	1.040.204.569.078
310	I. Nợ ngắn hạn		1.007.789.016.977	1.000.991.569.078
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	285.952.084.556	281.622.518.417
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	190.926.239.694	266.957.905.708
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	14.127.541.300	4.016.206.979
314	4. Phải trả người lao động		33.400.135.486	46.684.457.355
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	43.206.648.830	47.940.881.589
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	164.504.244.409	159.902.835.322
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	266.196.538.406	191.525.333.385
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	9.235.478.500	1.925.624.527
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.105.796	415.805.796
330	II. Nợ dài hạn		5.227.125.000	39.213.000.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	5.227.125.000	39.213.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		271.999.229.834	152.033.601.914
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	271.999.229.834	152.033.601.914
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		240.000.000.000	120.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.473.350.000	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		9.389.516.518	9.263.338.598
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.085.000.637	893.003.748
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		8.304.515.881	8.370.334.850
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.285.015.371.811	1.192.238.170.992


 Nguyễn Minh Tuấn
 Người lập


 Nguyễn Đức Quang Thông
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Văn Trung
 Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.099.446.906.833)	(914.188.682.182)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		98.360.514.141	93.582.967.190
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	7.079.156.962	7.462.013.368
22	7. Chi phí tài chính	24	(22.005.810.594)	(19.072.757.531)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.005.810.594)	(19.072.757.531)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(39.575.069.412)	(36.155.124.923)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(31.553.128.692)	(31.127.116.625)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.305.662.405	14.689.981.479
31	11. Thu nhập khác		1.448.575.796	678.691.326
32	12. Chi phí khác		(1.619.160.110)	(2.230.021.031)
40	13. Lỗ khác		(170.584.314)	(1.551.329.705)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.135.078.091	13.138.651.774
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(3.830.562.210)	(4.768.316.924)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.304.515.881	8.370.334.850
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	616	698
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	616	698


Nguyễn Minh Tuấn
Người lập


Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		12.135.078.091	13.138.651.774
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		11.511.129.477	11.910.822.541
03	Trích lập các khoản dự phòng		3.560.689.501	2.599.834.097
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.144.156.962)	(7.462.013.368)
06	Chi phí lãi vay	24	22.005.810.594	19.072.757.531
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42.068.550.701	39.260.052.575
09	Tăng các khoản phải thu		(28.322.257.813)	(17.421.152.024)
10	Tăng hàng tồn kho		(32.118.195.813)	(103.990.899.891)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(57.272.374.816)	227.605.817.200
12	Tăng chi phí trả trước		(4.478.704.887)	(780.226.352)
14	Tiền lãi vay đã trả		(29.935.717.734)	(27.350.812.074)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.906.978.252)	(4.185.974.483)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(175.700.000)	(494.485.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng)/từ hoạt động kinh doanh		(114.141.378.614)	112.642.319.951
	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		(1.216.481.727)	(4.305.930.187)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		65.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(36.071.917.808)	(85.790.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.371.917.808	5.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.726.267.512	658.813.230
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(20.125.214.215)	(84.437.116.957)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.086.184.533.359	1.004.020.762.934
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.051.360.228.338)	(1.031.031.376.900)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(308.475.000)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(8.380.028.500)	(7.062.901.120)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính		146.135.801.521	(34.073.515.086)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.869.208.692	(5.868.312.092)
60	Tiền đầu năm		26.360.200.378	32.228.512.470
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	38.229.409.070	26.360.200.378



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 16 vào ngày 5 tháng 12 năm 2023.

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.

Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sàn chứng khoán HNX từ năm 2009 với mã hiệu VCC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 519 (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 477).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023 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 Hình thức kế toán trên máy vi tính.

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 cuối kỳ 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 - Chi phí phải trả cho thầu phụ, giá vốn nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị và lao động trực tiếp cộng với 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 mua đất, 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, phí tư vấn, 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 [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể] tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào 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 khấu hao 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 2023 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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, 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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)

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:

- ▶ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.249.253.375	2.513.113.637
Tiền gửi ngân hàng	34.430.155.695	18.847.086.741
Các khoản tương đương tiền	550.000.000	-
Tiền đang chuyển	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	38.229.409.070	26.360.200.378

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 2,7%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	114.390.000.000	114.390.000.000	88.690.000.000	88.690.000.000
TỔNG CỘNG	114.390.000.000	114.390.000.000	88.690.000.000	88.690.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại từ 3 tháng đến 8 tháng và hưởng lãi suất từ 4,00%/năm đến 7,20%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,79%/năm đến 7,00%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	556.422.666.906	549.611.303.541
- 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	75.134.216.341	69.017.946.019
- Công ty Cổ phần Regal Group	40.261.725.696	39.980.098.942
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	32.861.523.006	37.806.516.526
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	31.294.974.756	19.803.842.611
- Trường Đại học FPT	30.238.136.882	-
- Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	24.641.706.000	26.930.403.000
- Trường Đại học Duy Tân	17.990.129.753	28.794.838.873
- Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng	17.941.295.646	27.339.226.253
- Các khách hàng khác	204.067.231.026	217.946.703.517
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	612.076.540	593.656.216
TỔNG CỘNG	557.034.743.446	550.204.959.757
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.448.574.088)	(8.457.503.963)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Bạch Đằng Đà Nẵng	4.440.219.000	1.091.918.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình An Phát	4.816.741.871	-
Trung tâm Phát triển Quý đất Thị xã Điện Bàn	2.197.828.664	2.006.998.858
Trả trước cho người bán khác	14.959.429.240	27.456.089.827
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	173.202.096
TỔNG CỘNG	26.414.218.775	30.728.208.981
Dự phòng trả trước cho người bán	(656.123.321)	(656.123.321)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	60.282.693.895	-	42.391.621.785	-
Ký quỹ, ký cược	14.234.048.618	-	12.721.680.928	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	6.868.193.755	-	3.735.793.291	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	1.321.423.570	-	1.241.472.956	-
Phải thu khác	5.515.353.073	(1.426.575.800)	4.865.082.787	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	88.221.712.911	(1.426.575.800)	64.955.651.747	(1.426.575.800)

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
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 đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	1.838.517.200	-	1.838.517.200	-
Các đối tượng khác	5.148.020.184	-	5.156.950.059	-
TỔNG CỘNG	10.531.273.209	-	10.540.203.084	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	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	370.433.912.533	-	335.285.295.649	-
<i>Trong đó:</i>				
Dự án bất động sản	270.227.465.918	-	244.644.876.423	-
- Khu đô thị Thiên Ân	258.687.851.596	-	234.806.494.693	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	11.539.614.322	-	9.709.495.366	-
- Khu dân cư Thuận Trà 2	-	-	128.886.364	-
Các công trình xây lắp	100.206.446.615	-	90.640.419.226	-
Thành phẩm	14.963.888.923	-	12.967.645.371	-
Hàng hóa bất động sản (*)	11.023.130.245	-	11.023.130.245	-
TỔNG CỘNG	411.864.334.233	-	379.546.772.367	-

(*) 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 2023 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	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	22.002.544.145	57.776.484.602	100.530.801.346	304.843.601	180.614.673.694
- Mua trong năm	616.700.000	135.909.091	-	-	752.609.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	(315.000.000)	-	-	(315.000.000)
Số cuối năm	22.619.244.145	57.597.393.693	100.530.801.346	304.843.601	181.052.282.785
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	12.112.425.475	31.624.477.934	52.908.611.315	304.843.601	96.950.358.325
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	17.004.595.266	45.670.177.098	82.598.028.037	304.843.601	145.577.644.002
- Khấu hao trong năm	1.084.320.977	3.479.412.261	6.841.264.607	-	11.404.997.845
- Thanh lý, nhượng bán	-	(315.000.000)	-	-	(315.000.000)
- Điều chỉnh khác	-	(221.662.039)	-	-	(221.662.039)
Số cuối năm	18.088.916.243	48.612.927.320	89.439.292.644	304.843.601	156.445.979.808
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.997.948.879	12.106.307.504	17.932.773.309	-	35.037.029.692
Số cuối năm	4.530.327.902	8.984.466.373	11.091.508.702	-	24.606.302.977

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	5.342.592.592	1.004.629.630	6.347.222.222
Số cuối năm	5.342.592.592	1.004.629.630	6.347.222.222
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	244.868.827	60.628.858	305.497.685
Số cuối năm	244.868.827	60.628.858	305.497.685
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	5.097.723.765	944.000.772	6.041.724.537

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
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

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 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.066.881.882	3.048.152.237
Chi phí khác	603.913.266	534.821.567
TỔNG CỘNG	3.670.795.148	3.582.973.804
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.838.028.641	11.113.444.878
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	4.701.842.410	-
Chi phí khác	746.266.774	781.809.404
TỔNG CỘNG	16.286.137.825	11.895.254.282

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia	21.014.490.200	21.014.490.200	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	19.356.805.014	19.356.805.014	27.285.927.396	27.285.927.396
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.701.483.916	10.701.483.916	10.454.743.133	10.454.743.133
Công ty TNHH Thép Minh Nhật	10.077.618.108	10.077.618.108	6.384.250.478	6.384.250.478
Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu thép O.U.M.E.R	8.670.678.580	8.670.678.580	10.881.735.084	10.881.735.084
Công ty TNHH Một thành viên Giang Phú Thành	7.597.987.860	7.597.987.860	5.909.660.500	5.909.660.500
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	6.632.010.211	6.632.010.211	10.209.424.726	10.209.424.726
Phải trả người bán khác	186.287.660.053	186.287.660.053	210.032.263.518	210.032.263.518
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	15.613.350.614	15.613.350.614	464.513.582	464.513.582
TỔNG CỘNG	285.952.084.556	285.952.084.556	281.622.518.417	281.622.518.417

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	59.015.813.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Trà	12.880.046.000	-
Ban Quản lý các Dự án đầu tư và xây dựng huyện Núi Thành	8.693.332.000	9.531.506.000
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng	8.323.885.000	75.981.126.000
Người mua trả tiền trước khác	4.244.607.928	29.796.670.708
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	97.768.555.766	85.295.309.000
TỔNG CỘNG	190.926.239.694	266.957.905.708

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. 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	442.427.975	114.283.676.996	(104.219.054.053)	10.507.050.918
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	3.170.969.534	3.830.562.210	(3.906.978.252)	3.094.553.492
Thuế thu nhập cá nhân	192.662.245	1.883.364.012	(1.740.379.692)	335.646.565
Thuế tài nguyên	163.935.526	3.155.165.545	(3.170.095.545)	149.005.526
Phí bảo vệ môi trường	46.211.699	1.014.007.157	(1.018.934.057)	41.284.799
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	389.428.179	(389.428.179)	-
Các loại thuế khác	-	9.587.482	(9.587.482)	-
TỔNG CỘNG	4.016.206.979	124.565.791.581	(114.454.457.260)	14.127.541.300

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp	42.878.863.687	47.678.379.327
Chi phí lãi vay phải trả	327.785.143	262.502.262
TỔNG CỘNG	43.206.648.830	47.940.881.589

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	154.845.695.363	154.784.221.388
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Phải trả cổ tức	202.659.311	182.687.811
Các khoản phải trả khác	850.618.190	1.977.260.946
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.701.504.556	54.898.188
TỔNG CỘNG	164.504.244.409	159.902.835.322

(*) 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. Các đối tác cá nhân cũng có quyền được mua đất của dự án nếu có nhu cầu.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	9.098.761.740	1.925.624.527
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	136.716.760	-
TỔNG CỘNG	9.235.478.500	1.925.624.527

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. 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 20.1)	174.509.333.385	174.509.333.385	1.086.184.533.359	(997.344.228.338)	263.349.638.406	263.349.638.406		
Vay dài hạn đến hạn trả								
(Thuyết minh số 20.2)	17.016.000.000	17.016.000.000	38.613.000.000	(54.016.000.000)	1.613.000.000	1.613.000.000		
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả								
(Thuyết minh số 20.3)	-	-	1.542.375.000	(308.475.000)	1.233.900.000	1.233.900.000		
TỔNG CỘNG	191.525.333.385	191.525.333.385	1.126.339.908.359	(1.051.668.703.338)	266.196.538.406	266.196.538.406		
Vay dài hạn								
Vay dài hạn								
(Thuyết minh số 20.2)	39.213.000.000	39.213.000.000	-	(38.613.000.000)	600.000.000	600.000.000		
Nợ thuê tài chính dài hạn								
(Thuyết minh số 20.3)	-	-	6.169.500.000	(1.542.375.000)	4.627.125.000	4.627.125.000		
TỔNG CỘNG	39.213.000.000	39.213.000.000	6.169.500.000	(40.155.375.000)	5.227.125.000	5.227.125.000		

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20.	VAY (tiếp theo)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
20.1	Vay ngân hàng ngắn hạn				
	Tên ngân hàng				
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	176.997.202.861	Kỳ hạn vay từ 6 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 9 tháng 8 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	5% - 8,3%	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	86.352.435.545	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 26 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	8,5% - 8,6%	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
	TỔNG CỘNG	263.349.638.406			
20.2	Vay dài hạn				
	Tên ngân hàng				
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	2.213.000.000	Thời hạn khoản vay là 36 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 26 tháng 6 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 CỘNG	2.213.000.000			
	Trong đó:				
	- Vay dài hạn đến hạn trả	1.613.000.000			
	- Vay dài hạn	600.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Nợ thuế tài chính

Công ty thuế phương tiện vận tải và máy móc thiết bị theo Hợp đồng cho thuê tài chính số 21923000377 ngày 11 tháng 8 năm 2023, Hợp đồng cho thuê tài chính số 21923000379 ngày 11 tháng 8 năm 2023, Hợp đồng cho thuê tài chính số 21923000378 ngày 11 tháng 9 năm 2023 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuê từ năm 2023 đến hết năm 2028 và lãi suất dao động từ 8,1%/năm đến 8,6%/năm. Các tài sản thuê này được đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả về thuê tài chính và tại thời điểm kết thúc thời hạn thuê, Công ty có quyền chọn mua lại các tài sản này như đã thỏa thuận trên hợp đồng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	
Dưới 1 năm	5.985.312.905	4.751.412.905	-	-	Nợ gốc
Từ 1-5 năm	5.346.420.515	719.295.515	-	-	Nợ gốc
TỔNG CỘNG	11.331.733.420	5.470.708.420	5.861.025.000	-	

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước:					
Số đầu năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	7.888.866.709	150.659.130.025
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.370.334.850	8.370.334.850
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(688.866.709)	(688.866.709)
- Chia cổ tức	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	893.003.748	893.003.748
Số cuối năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	9.263.338.598	152.033.601.914
Năm nay:					
Số đầu năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	9.263.338.598	152.033.601.914
- Tăng vốn (*)	120.000.000.000	-	-	-	120.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.304.515.881	8.304.515.881
- Chia cổ tức (**)	-	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	221.662.039	221.662.039
- Giảm khác	-	(160.550.000)	-	-	(160.550.000)
Số cuối năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	9.389.516.518	271.999.229.834

(*) Theo Nghị quyết số 36/NQ/2023/VC25-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Hội đồng quản trị và Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 3 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Công ty đã chào bán thành công 12.000.000 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ trong năm.

(**) Công ty đã thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 29 tháng 3 năm 2023 ("Nghị quyết 01").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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	170.686.000.000	71,12%	79.593.000.000	66,33%
Các cổ đông khác	69.314.000.000	28,88%	40.407.000.000	33,67%
TỔNG CỘNG	240.000.000.000	100%	120.000.000.000	100%

21.3 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	240.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Tăng vốn trong năm	120.000.000.000	-
Vốn góp cuối năm	240.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	8.400.000.000	7.200.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	8.400.000.000	7.200.000.000
Cổ tức cho năm 2022: (VND 700/cổ phiếu)	8.400.000.000	-
Cổ tức cho năm 2021: (VND 600/cổ phiếu)	-	7.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	8.380.028.500	7.062.901.120
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	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	945.571.808.077	676.644.870.555
<i>Doanh thu bán thành phẩm (đá và bê tông)</i>	252.235.612.897	301.744.338.817
<i>Doanh thu từ bất động sản và doanh thu khác</i>	-	29.382.440.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.197.807.420.974	1.007.771.649.372
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.168.720.789.112	1.007.337.073.374
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	29.086.631.862	434.575.998

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	6.975.574.212	2.466.184.542
Cổ tức, lợi nhuận được chia	103.582.750	80.437.500
Lãi trả chậm	-	4.915.391.326
TỔNG CỘNG	7.079.156.962	7.462.013.368

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	898.780.337.424	634.019.423.987
Giá vốn bán thành phẩm	197.096.950.033	249.546.568.061
Trích dự phòng bảo hành công trình xây lắp	3.569.619.376	1.240.250.134
Giá vốn hoạt động bất động sản	-	29.382.440.000
TỔNG CỘNG	1.099.446.906.833	914.188.682.182

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	22.005.810.594	19.072.757.531
TỔNG CỘNG	22.005.810.594	19.072.757.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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	8.077.497.924	7.930.874.439
Chi phí vận chuyển	21.212.814.278	18.275.764.256
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	3.568.641.296	3.801.236.741
Chi phí khấu hao	5.037.075.795	4.162.028.002
Chi phí khác	1.679.040.119	1.985.221.485
TỔNG CỘNG	<u>39.575.069.412</u>	<u>36.155.124.923</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	20.908.061.691	21.928.833.458
Chi phí khấu hao	226.571.055	241.377.772
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.220.235	1.429.450.778
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	110.220.125	1.623.939.500
Chi phí khác	8.598.055.586	5.903.515.117
TỔNG CỘNG	<u>31.553.128.692</u>	<u>31.127.116.625</u>

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	792.287.241.836	637.852.677.331
Chi phí nhân công	277.887.547.374	269.770.575.862
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11.710.495.530	11.910.822.541
Chi phí phát triển dự án bất động sản	25.572.796.545	82.972.342.990
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.316.259.648	59.325.847.630
Chi phí khác	37.945.624.440	50.056.035.076
TỔNG CỘNG	<u>1.207.719.965.373</u>	<u>1.111.888.301.430</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	3.749.475.287	3.535.474.948
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	81.086.923	1.232.841.976
TỔNG CỘNG	3.830.562.210	4.768.316.924

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	12.135.078.091	13.138.651.774
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.427.015.618	2.627.730.355
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	263.804.737	589.180.470
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	81.086.923	1.232.841.976
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.079.371.482	334.651.623
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(20.716.550)	(16.087.500)
Chi phí thuế TNDN	3.830.562.210	4.768.316.924

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 2023 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 2023 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 chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

(Công ty mẹ và các công ty con được gọi chung là "Tập đoàn")

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</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	Nhận vốn góp	91.093.000.000	-
		Trả gốc vay	52.000.000.000	-
		Tạm ứng mua vật tư, thiết bị	37.556.412.155	67.496.650.000
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	24.855.921.632	-
		Chia cổ tức	5.571.510.000	4.775.580.000
		Lãi vay phải trả	5.186.958.903	3.825.369.862
		Đi vay	-	37.000.000.000
		Trả lãi vay	-	4.086.739.725
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây Dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	15.784.697.635	-
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	4.029.350.230	-
		Nhận ứng trước hợp đồng cung cấp dịch vụ xây lắp	-	17.798.659.000

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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc bù trừ công nợ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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:

<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	410.716.540	410.716.216
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	201.360.000	164.460.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	-	18.480.000
TỔNG CỘNG			612.076.540	593.656.216
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước chi phí thi công xây lắp	-	173.202.096
TỔNG CỘNG			-	173.202.096
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	14.267.728.012	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	1.005.820.582	464.513.582
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	339.802.020	-
TỔNG CỘNG			15.613.350.614	464.513.582
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)</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	83.268.548.772	67.496.650.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	14.500.006.994	17.798.659.000
TỔNG CỘNG			97.768.555.766	85.295.309.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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:

<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 trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</i>				
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	5.186.958.903 514.545.653	- 54.898.188
TỔNG CỘNG			5.701.504.556	54.898.188
<i>Vay (Thuyết minh số 20)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Đi vay	-	52.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	52.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>		
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000	
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT	120.000.000	90.000.000	
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	825.500.000	935.076.923	
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc	523.500.001	604.538.463	
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	523.500.001	604.538.463	
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	523.500.001	604.538.463	
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	523.500.001	425.676.924	
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000	
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	45.000.000	
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	45.000.000	-	
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên Ban kiểm soát đến ngày 19 tháng 3 năm 2022	15.000.000	60.000.000	
TỔNG CỘNG		3.459.500.004	3.669.369.236	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.304.515.881	8.370.334.850
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.304.515.881	8.370.334.850
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.479.452	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	13.479.452	12.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	616	698
- Lãi suy giảm	616	698

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	Cán trừ	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	945.571.808.077	252.235.612.897	-	-	1.197.807.420.974
Doanh thu giữa các bộ phận	16.015.764.663	65.829.027.918	-	(81.844.792.581)	-
Tổng doanh thu	961.587.572.740	318.064.640.815	-	(81.844.792.581)	1.197.807.420.974
Kết quả					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	43.221.851.277	55.138.662.867	-	-	98.360.514.141
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(86.225.436.050)
Lợi nhuận thuần trước thuế					12.135.078.091
Chi phí thuế TNDN					(3.830.562.210)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					8.304.515.881
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	731.783.196.129	62.745.920.312	349.167.682.608	(11.463.086.308)	1.132.233.712.741
Tài sản không phân bổ (ii)					152.781.659.070
Tổng tài sản					1.285.015.371.811
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	534.856.490.597	66.179.184.217	157.247.015.065	(11.463.086.308)	746.819.603.571
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					266.196.538.406
Tổng nợ phải trả					1.013.016.141.977

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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:

	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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu				
Doanh thu 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	598.422.029.014	106.489.874.091	160.783.332.588	1.192.238.170.992
Nợ phải trả bộ phận				865.695.235.693
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				174.509.333.385
Tổng nợ phải trả				1.040.204.569.078

(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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 32,4 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến cam kết cải tạo, phục hồi môi trường sau khi kết thúc khai thác khoáng sản

Theo Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam, Công ty được UBND tiếp tục cấp quyền khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại mỏ đá Đông Hòa Vân, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 17 năm 3 tháng, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 25 tháng 1 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt “*Báo cáo đánh giá tác động môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường*” của Dự án khai thác mỏ đá này, Công ty có nghĩa vụ cải tạo, phục hồi môi trường sau khi giấy phép khai thác hết hạn với số tiền ước tính là 1.367.167.600 VND.

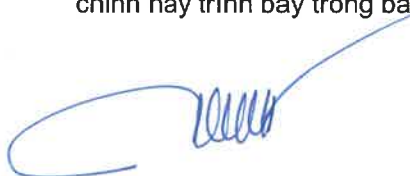
32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 16 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Quyết định số 15/QĐ- CCTHADS của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng về việc tiếp tục thi hành án, và thu hồi công nợ thi công xây dựng với một khách hàng doanh nghiệp, bao gồm nợ gốc, lãi chậm trả và các khoản tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến ngày hoàn thành thi hành án.


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2024