



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ III NĂM 2025**

Đà Nẵng, tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý III năm 2025

MẪU SỐ B01-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.240.639.960.523	1.166.607.947.521
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		12.403.893.613	29.077.569.847
1. Tiền	111	01	12.403.893.613	23.077.569.847
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	6.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		80.782.406.241	72.143.000.000
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		80.782.406.241	72.143.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		606.451.214.354	632.686.630.293
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		504.435.028.779	533.839.468.611
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		27.140.598.510	17.774.658.331
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	100.295.069.205	93.871.478.847
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(25.419.482.140)	(12.798.975.496)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		526.951.020.955	423.258.183.120
1. Hàng tồn kho	141	03	526.951.020.955	423.258.183.120
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.051.425.360	9.442.564.261
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	6.579.635.314	3.549.773.732
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.471.790.046	5.892.790.529
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		69.204.401.373	65.875.570.919
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.415.862.525	5.593.844.787
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	6.415.862.525	5.593.844.787
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			-
II. Tài sản cố định	220		32.606.178.690	22.441.051.272
1. TSCĐ hữu hình	221	04	12.204.405.037	14.921.096.733
- Nguyên giá	222		176.083.628.098	178.856.271.002
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(163.879.223.061)	(163.935.174.269)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		18.997.773.653	6.115.954.539
- Nguyên giá	225		22.246.528.618	7.361.111.111
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(3.248.754.965)	(1.245.156.572)
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	30/09/2025	01/01/2025
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.850.000)	(445.850.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	11.023.130.245
- Nguyên giá	231		-	11.023.130.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.300.694.564	1.753.788.457
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.300.694.564	1.753.788.457
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		162.250.000	162.250.000
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		26.719.415.594	24.901.506.158
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	26.719.415.594	24.901.506.158
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			
TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.309.844.361.896	1.232.483.518.440
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.021.614.573.864	961.410.075.723
I. Nợ ngắn hạn	310		1.007.878.427.148	956.862.767.202
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		257.669.264.117	300.869.680.142
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		195.717.897.581	159.451.295.037
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	08	8.832.194.125	3.819.749.823
4. Phải trả người lao động	314		34.056.239.532	27.012.928.341
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	09	26.781.127.488	41.128.229.666
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	168.654.732.212	161.295.388.796
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	11	304.245.011.461	253.656.550.328
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		11.681.854.836	9.388.839.273
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		240.105.796	240.105.796
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		13.736.146.716	4.547.308.521
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	13.337.389.500	4.273.875.000
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		398.757.216	273.433.521
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		288.229.788.032	271.073.442.717
I. Vốn chủ sở hữu	410		288.229.788.032	271.073.442.717

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	12	240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	240.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	12	6.473.350.000	6.473.350.000
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	25.620.074.716	8.463.729.401
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.463.729.401	8.463.729.401
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.156.345.315	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.309.844.361.896	1.232.483.518.440

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 10 năm 2025

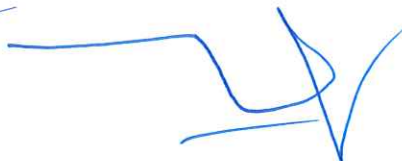
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông



Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2025

Mẫu số B02-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	424.295.743.209	239.716.741.059	1.144.800.707.986	702.042.210.884
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		424.295.743.209	239.716.741.059	1.144.800.707.986	702.042.210.884
4. Giá vốn hàng bán	11	14	384.942.538.821	216.995.912.208	1.041.949.677.884	632.643.630.242
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.353.204.388	22.720.828.851	102.851.030.102	69.398.580.642
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		692.057.973	685.513.226	2.073.956.577	2.964.628.074
7. Chi phí tài chính	22		4.676.932.513	3.740.628.991	13.081.672.641	13.030.708.676
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		4.676.932.513	3.740.628.991	13.081.672.641	13.030.708.676
8. Chi phí bán hàng	25		13.841.132.202	11.503.940.650	36.025.582.442	33.049.252.633
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.841.932.170	6.347.959.869	33.735.975.304	23.845.211.024
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		11.685.265.476	1.813.812.567	22.081.756.292	2.438.036.383
11. Thu nhập khác	31		(1.325.522.934)	225.757.576	1.360.128.470	1.660.365.172
12. Chi phí khác	32		1.153.846.290	132.950.000	1.217.523.151	192.641.984
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.479.369.224)	92.807.576	142.605.319	1.467.723.188
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.205.896.252	1.906.620.143	22.224.361.611	3.905.759.571
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	2.277.890.263	516.381.045	5.068.016.296	1.520.488.449
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		6.928.005.989	1.390.239.098	17.156.345.315	2.385.271.122
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	289	58	715	99
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Hoàng Thị Mỹ Nam

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý III năm 2025

Mẫu số B03-DN
Đơn vị: VNĐ

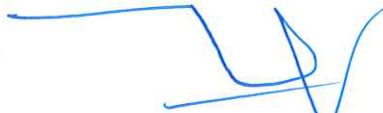
CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.224.361.611	3.905.759.571
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	6.196.394.714	8.505.773.626
Các khoản dự phòng	03	12.620.506.644	(94.614.272)
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	(2.073.956.577)	(2.964.628.074)
Chi phí lãi vay	06	13.081.672.641	13.030.708.676
Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	52.048.979.033	22.382.999.527
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.574.485.799	44.420.058.508
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(103.692.837.835)	(41.061.380.529)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.081.600.360)	(86.064.014.125)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.847.771.018)	(13.239.780.897)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(13.081.672.641)	(13.030.708.676)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.997.651.082)	(3.641.153.838)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	5.472.673.948	4.436.333.763
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.330.069.451)	(3.988.824.402)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(71.935.463.607)	(89.786.470.669)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.364.815.543)	(244.672.368)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.047.338.603	65.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.965.356.397)	(48.177.789.189)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.833.000.000	69.250.000.000
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	2.073.956.577	2.964.628.074
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.375.876.760)	23.857.166.517
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.170.218.981.304	717.251.791.290
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.108.517.948.571)	(651.266.549.678)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.049.057.100)	2.851.913.889
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.311.500)	(8.396.759.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	59.637.664.133	60.440.396.251
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(16.673.676.234)	(5.488.907.901)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	29.077.569.847	38.229.409.070
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	12.403.893.613	32.740.501.169

Người lập

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Mỹ Nam



Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 10 năm 2025
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 16 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 05 tháng 12 năm 2023.

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 : Trồng 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 III 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

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

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:

	<u>Năm 2025</u> (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- (d) 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

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

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 chỉ 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 mục. 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

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

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, tổn 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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.627.965.040	1.585.454.863
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.775.928.573	21.492.114.984
Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000
Cộng	12.403.893.613	29.077.569.847

2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	362.859.233	122.166.579
Ký cược ký quỹ	16.462.878.806	17.075.029.343
- 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 KĐT Thiên Ân tại Sở kế hoạch đầu tư Quảng Nam	888.000.000	888.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Ngân Cầu 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 Đầu tư Mỏ đất Tiên Phước TP_BS05	2.400.000.000	2.400.000.000
- Ký cược ký quỹ khác	2.361.878.806	2.974.029.343
Các khoản chi hộ	70.120.873.141	69.204.346.341
- 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	45.661.874.374	44.304.086.574
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Điện Bàn dự án Ngân Cầu	20.658.170.195	20.299.431.195
- Ứng tiền đền bù cho dự án đường 129	2.553.652.772	3.353.652.772
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	720.000.000	720.000.000
Thu thuế TNCN		125.582.450
Thu đền bù thất thoát thiết bị thi công công trình	311.671.701	336.202.186
Thu tiền điện, tiền bảo vệ thầu phụ thi công công trình Công viên phần mềm	156.713.252	156.713.252
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust CN Đà Nẵng	1.367.393.799	805.111.111
Lãi dự thu các Ngân hàng	626.895.081	
Phải thu khác	10.885.784.192	6.046.327.585
Cộng	100.295.069.205	93.871.478.847

Dài hạn

Ký cược dài hạn khác	6.415.862.525	5.593.844.787
Phải thu dài hạn khác		
Cộng	6.415.862.525	5.593.844.787

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

3. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.961.295.745	15.296.288.866
Công cụ, dụng cụ	1.673.639.412	6.241.082.236
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	495.733.539.022	395.471.078.370
Thành phẩm	564.346.776	6.249.733.648
Hàng hóa	18.200.000	
Cộng	526.951.020.955	423.258.183.120

4A. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	22.619.244.145	55.792.778.455	100.139.404.801	304.843.601	178.856.271.002
Tăng do đầu tư, mua sắm	1.476.104.625				1.476.104.625
Thanh lý nhượng bán		(4.248.747.529)			(4.248.747.529)
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2025	24.095.348.770	51.544.030.926	100.139.404.801	304.843.601	176.083.628.098
KHẤU HAO					
Tại ngày 01/01/2025	19.000.554.543	50.487.950.547	94.141.825.578	304.843.601	163.935.174.269
Khấu hao trong kỳ	554.115.258	2.365.577.927	1.273.103.136		4.192.796.321
Thanh lý nhượng bán	-	(4.248.747.529)	-	-	(4.248.747.529)
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2025	19.554.669.801	48.604.780.945	95.414.928.714	304.843.601	163.879.223.061
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/09/2025	4.540.678.969	2.939.249.981	4.724.476.087	-	12.204.405.037
Tại ngày 01/01/2025	3.618.689.602	5.304.827.908	5.997.579.223	-	14.921.096.733

4B. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	-	6.356.481.481	1.004.629.630	-	7.361.111.111
Tăng do đầu tư, mua sắm		14.885.417.507			14.885.417.507
Thanh lý nhượng bán					-
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2025	-	21.241.898.988	1.004.629.630	-	22.246.528.618
KHẤU HAO					
Tại ngày 01/01/2025	-	1.014.298.805	230.857.767	-	1.245.156.572
Khấu hao trong kỳ	-	1.878.021.393	125.577.000	-	2.003.598.393
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-				-
Tại ngày 30/09/2025	-	2.892.320.198	356.434.767	-	3.248.754.965

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 30/09/2025	-	18.349.578.790	648.194.863	-	18.997.773.653
Tại ngày 01/01/2025	-	5.342.182.676	773.771.863	-	6.115.954.539

5. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2025	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 30/09/2025	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000

KHẤU HAO

Tại ngày 01/01/2025	-	445.850.000	445.850.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	445.850.000	445.850.000

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 30/09/2025	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Tại ngày 01/01/2025	1.404.000.000	-	1.404.000.000

6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ góp vốn (%)	30/09/2025 VND	01/01/2025 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
Cộng		5.162.250.000	5.162.250.000

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.463.104.202	3.072.948.743
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	116.531.112	476.824.989
Cộng	6.579.635.314	3.549.773.732
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	21.238.061.701	18.586.639.963
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	4.785.248.477	5.397.947.824
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	696.105.416	916.918.371
Cộng	26.719.415.594	24.901.506.158

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế Giá trị gia tăng	4.155.769.343	559.825.154
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.598.059.024	2.527.693.810
Thuế thu nhập cá nhân	4.085.425	246.126.601
Thuế Tài nguyên	276.270.794	152.805.526
Thuế, phí, lệ phí khác	798.009.539	333.298.732
Cộng	8.832.194.125	3.819.749.823

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

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Trích trước chi phí thực hiện công trình	26.510.063.514	40.858.109.446
Chi phí lãi vay	271.063.974	270.120.220
Cộng	26.781.127.488	41.128.229.666

10. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn		
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công		
Kinh phí công đoàn	250.375.108	42.759.692
Bảo hiểm y tế	318.928.481	147.481.161
Bảo hiểm xã hội	1.171.905.420	550.680.427
Bảo hiểm thất nghiệp	127.516.210	56.557.533
Phải trả cổ tức	191.588.561	205.900.061
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	166.594.418.432	160.292.009.922
Cộng	168.654.732.212	161.295.388.796

11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn	299.813.183.061	251.561.950.328
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.431.828.400	2.094.600.000
Cộng	304.245.011.461	253.656.550.328

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam	153.470.567.706	144.861.581.178
Vay ngắn hạn NH TMCP An Bình CN Đà Nẵng	18.560.459.720	29.835.462.194
Vay ngắn hạn NH TMCP PGBank CN Đà Nẵng	13.000.000.000	24.609.720.000
Vay ngắn hạn NH TMCP SeABank CN Đà Nẵng	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội CN Quảng Nam	13.012.427.291	11.700.096.449
Vay ngắn hạn NH TMCP Quốc Tế VN CN Đà Nẵng	81.692.682.496	30.737.752.806
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	15.077.045.848	4.817.337.701
Cộng	299.813.183.061	251.561.950.328

Dài hạn

Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	4.431.828.400	2.094.600.000
Cộng	4.431.828.400	2.094.600.000

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	4.431.828.400	2.094.600.000
Trong năm thứ hai	4.281.828.400	2.179.275.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	9.055.561.100	
	17.769.217.900	4.273.875.000
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	4.431.828.400	
Số phải trả sau 12 tháng	13.337.389.500	4.273.875.000

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

	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 01/01/2024	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	9.389.516.518
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.474.212.883
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(8.400.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	8.463.729.401
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	17.156.345.315
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm nay	-	-	-	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	-	25.620.074.716

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Tỷ lệ vốn góp	Vốn đã góp tại ngày	
	%	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	71%	170.686.000.000	170.686.000.000
Các cổ đông khác	29%	69.314.000.000	69.314.000.000
	100%	240.000.000.000	240.000.000.000

13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	215.398.804.818	143.953.067.915
Doanh thu bất động sản	11.126.192.727	-
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá	197.770.745.664	95.763.673.144
Cộng	424.295.743.209	239.716.741.059

14. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	239.833.299.956	138.237.527.861
Giá vốn bất động sản	11.023.130.245	-
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá	134.086.108.620	78.758.384.347
Cộng	384.942.538.821	216.995.912.208

15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	9.205.896.252	1.906.620.143
Thu nhập chịu thuế	11.389.451.315	2.581.905.225
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.277.890.263	516.381.045
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.277.890.263	516.381.045

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 III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.928.005.989	1.390.239.098
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	24.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	289	58

Người lập

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Mỹ Nam

Nguyễn Đức Quang Thông

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 07 năm 2025
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 www.vinaconex25.com.vn

Chi nhánh Quảng Nam:

279 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Quảng Nam