Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

	Trang
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 - 45

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;
- Phát triển và 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

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 kiểm soát
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 Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Nhàn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 2024.

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 2024, 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.

M.S.D.N: 4000378261 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25 - H. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 12818041/68333486

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 17 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Nguyễn Mạnh Hùng	Nguyễn Hoàng Long
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.166.607.947.521**	**1.234.530.997.163**
110	***I. Tiền***	***4***	***29.077.569.847***	***38.229.409.070***
111	1. Tiền		23.077.569.847	37.679.409.070
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	550.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	**5**	***72.143.000.000***	***114.390.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		72.143.000.000	114.390.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***632.686.630.293***	***661.139.401.923***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	533.839.468.611	557.034.743.446
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.774.658.331	26.414.218.775
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	93.871.478.847	88.221.712.911
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7, 8	(12.798.975.496)	(10.531.273.209)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***423.258.183.120***	***411.864.334.233***
141	1. Hàng tồn kho		423.258.183.120	411.864.334.233
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***9.442.564.261***	***8.907.851.937***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	3.549.773.732	3.670.795.148
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.892.790.529	5.237.056.789
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**65.875.570.919**	**50.484.374.648**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***5.593.844.787***	***732.764.460***
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	5.593.844.787	732.764.460
220	***II. Tài sản cố định***		***22.441.051.272***	***32.052.027.514***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.921.096.733	24.606.302.977
222	Nguyên giá		178.856.271.002	181.052.282.785
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(163.935.174.269)	(156.445.979.808)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	6.115.954.539	6.041.724.537
225	Nguyên giá		7.361.111.111	6.347.222.222
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.245.156.572)	(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)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***11.023.130.245***	***-***
231	1. Nguyên giá		11.023.130.245	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.753.788.457***	***1.251.194.849***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.753.788.457	1.251.194.849
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***162.250.000***	***162.250.000***
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***24.901.506.158***	***16.286.137.825***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	24.901.506.158	16.286.137.825
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.232.483.518.440**	**1.285.015.371.811**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**961.410.075.723**	**1.013.016.141.977**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***956.862.767.202***	***1.007.789.016.977***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	300.869.680.142	285.952.084.556
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	159.451.295.037	190.926.239.694
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.819.749.823	14.127.541.300
314	4. Phải trả người lao động		27.012.928.341	33.400.135.486
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	41.128.229.666	43.206.648.830
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	161.295.388.796	164.504.244.409
320	7. Vay ngắn hạn	21	253.656.550.328	266.196.538.406
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	9.388.839.273	9.235.478.500
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.105.796	240.105.796
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.547.308.521***	***5.227.125.000***
338	1. Vay dài hạn	21	4.273.875.000	5.227.125.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	273.433.521	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		***271.073.442.717***	**271.999.229.834**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***271.073.442.717***	***271.999.229.834***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		240.000.000.000	240.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*240.000.000.000*	*240.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.473.350.000	6.473.350.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		16.136.363.316	16.136.363.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.463.729.401	9.389.516.518
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*989.516.518*	*1.085.000.637*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*7.474.212.883*	*8.304.515.881*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.232.483.518.440**	**1.285.015.371.811**

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

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**	**23.1**	**1.057.004.061.947**	**1.197.807.420.974**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**1.057.004.061.947**	**1.197.807.420.974**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(957.072.521.110)**	**(1.099.446.906.833)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**99.931.540.837**	**98.360.514.141**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**5.901.347.304**	**7.079.156.962**
22	**7. Chi phí tài chính**	**25**	**(17.243.140.937)**	**(22.005.810.594)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(17.243.140.937)*	*(22.005.810.594)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**26**	**(44.052.848.115)**	**(39.575.069.412)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**(34.769.852.524)**	**(31.553.128.692)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**9.767.046.565**	**12.305.662.405**
31	**11. Thu nhập khác**		**1.810.544.490**	**1.448.575.796**
32	**12. Chi phí khác**		**(1.029.084.016)**	**(1.619.160.110)**
40	**13. Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**781.460.474**	**(170.584.314)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**10.548.507.039**	**12.135.078.091**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28.1**	**(3.074.294.156)**	**(3.830.562.210)**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**7.474.212.883**	**8.304.515.881**
70	**17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**30**	**311**	**616**
71	**18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**30**	**311**	**616**

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 17 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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**		**10.548.507.039**	**12.135.078.091**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		10.722.075.317	11.511.129.477
03	Trích lập các khoản dự phòng		2.694.496.581	3.560.689.501
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.174.607.304)	(7.144.156.962)
06	Chi phí lãi vay	25	17.243.140.937	22.005.810.594
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**35.033.612.571**	**42.068.550.701**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		18.633.532.329	(28.322.257.813)
10	Tăng hàng tồn kho		(22.262.665.863)	(32.118.195.813)
11	Giảm các khoản phải trả		(21.042.616.611)	(57.272.374.816)
12	Tăng chi phí trả trước		(8.494.346.917)	(4.478.704.887)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.489.092.626)	(29.935.717.734)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.641.153.838)	(3.906.978.252)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(175.700.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(32.262.730.956)**	**(114.141.378.614)**
	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		(754.117.063)	(1.216.481.727)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		273.260.000	65.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(28.001.000.000)	(36.071.917.808)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		70.248.000.000	10.371.917.808
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.474.646.124	6.726.267.512
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**46.240.789.061**	**(20.125.214.215)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		777.037.661.879	1.086.184.533.359
34	Tiền trả nợ gốc vay		(790.438.349.957)	(1.051.360.228.338)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(1.332.450.000)	(308.475.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(8.396.759.250)	(8.380.028.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính**		**(23.129.897.328)**	**146.135.801.521**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(9.151.839.223)**	**11.869.208.692**
60	**Tiền đầu năm**		**38.229.409.070**	**26.360.200.378**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**29.077.569.847**	**38.229.409.070**

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 17 tháng 3 năm 2025

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

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;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 472 (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 519).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 3 chi nhánh bao gồm:

STT	*Tên chi nhánh*	*Tổ chức kế toán*	*Nơi thành lập và hoạt động*	*Hoạt động chính*
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

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 cấn 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).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản 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 giá 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.

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

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.

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 trong năm. 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 bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

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

3.12 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.

3.13 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.

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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.

3.14 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 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.

3.15 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:

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

3.16 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.17 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 báo cáo 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh độc lập, 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.

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh độc lập, 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định 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. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

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, hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Công ty trong năm.

3.19 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.

3.20 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.585.454.863	3.249.253.375
Tiền gửi ngân hàng	21.492.114.984	34.430.155.695
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	550.000.000
TỔNG CỘNG	**29.077.569.847**	**38.229.409.070**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2,7%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	72.143.000.000	72.143.000.000	114.390.000.000	114.390.000.000
TỔNG CỘNG	**72.143.000.000**	**72.143.000.000**	**114.390.000.000**	**114.390.000.000**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 1,90%/năm đến 5,10%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,00%/năm đến 7,20%/năm).

Công ty đã sử dụng một số khoản tiền gửi này làm tài sản đảm cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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	510.197.583.481	556.422.666.906
- 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	*45.149.577.923*	*75.134.216.341*
- Công ty Cổ phần Regal Group	*32.444.743.122*	*40.261.725.696*
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	*31.861.523.006*	*32.861.523.006*
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	*28.062.481.370*	*24.641.706.000*
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	*18.897.902.173*	*9.333.258.801*
- Công ty Cổ phần Đầu tư SONTRA	*14.620.128.800*	-
- Các khách hàng khác	*257.169.499.287*	*292.198.509.262*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	23.641.885.130	612.076.540
TỔNG CỘNG	**533.839.468.611**	**557.034.743.446**
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(10.705.127.878)	(8.448.574.088)

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

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Vận tải Hùng Đạt	2.670.000.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thị xã Điện Bàn	2.217.828.664	2.197.828.664
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Minh Thành	2.528.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Bạch Đằng Đà Nẵng	-	4.440.219.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình An Phát	-	4.816.741.871
Trả trước cho người bán khác	10.358.829.667	14.959.429.240
TỔNG CỘNG	**17.774.658.331**	**26.414.218.775**
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(667.271.818)	(656.123.321)

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	67.157.170.541	-	60.603.988.39	-
Ký quỹ, ký cược	16.187.029.343	-	14.234.048.61	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	5.673.390.910	-	6.868.193.755	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	324.721.505	-	1.321.423.570	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.529.166.548	(1.426.575.800)	5.194.058.569	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	**93.871.478.847**	**(1.426.575.800)**	**88.221.712.911**	**(1.426.575.800)**
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	4.778.041.381	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	815.803.406	-	732.764.460	-
TỔNG CỘNG	**5.593.844.787**	**-**	**732.764.460**	**-**

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân	2.282.692.825	-	2.282.692.825	-
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.142.893.000	-	1.142.893.000	-
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	7.534.872.471	-	5.267.170.184	-
TỔNG CỘNG	**12.798.975.496**	**-**	**10.531.273.209**	**-**

Ngoài các khoản phải thu trên, Công ty có các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị khoảng 50,8 tỷ VND (Giá trị có thể thu hồi: 50,8 tỷ VND).

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Nguyên liệu, vật liệu	15.296.288.866	-	8.216.064.841	-
Công cụ, dụng cụ	6.241.082.236	-	7.227.337.691	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là dự án bất động sản	297.114.385.353	-	270.227.465.918	-
Trong đó:		-		-
- Khu đô thị Thiên Ân	*284.043.697.762*	-	*258.687.851.596*	-
- Khu dân cư Ngân Câu	*13.070.687.591*	-	*11.539.614.322*	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các công trình xây lắp	98.356.693.017	-	100.206.446.615	-
Thành phẩm	6.249.733.648	-	14.963.888.923	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	11.023.130.245	-
TỔNG CỘNG	**423.258.183.120**	**-**	**411.864.334.233**	**-**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	22.619.244.145	57.597.393.693	100.530.801.346	304.843.601	181.052.282.785
- Mua trong năm	58.000.000	-	193.523.455	-	251.523.455
- Thanh lý trong năm	-	(1.862.615.238)	(584.920.000)	-	(2.447.535.238)
Số cuối năm	22.677.244.145	55.734.778.455	100.139.404.801	304.843.601	178.856.271.002
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*14.703.577.690*	*30.805.582.414*	*68.468.398.684*	*304.843.601*	*114.282.402.389*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	18.088.916.243	48.612.927.320	89.439.292.644	304.843.601	156.445.979.808
- Khấu hao trong năm	912.170.189	3.737.106.576	5.287.452.934	-	9.936.729.699
- Thanh lý trong năm	-	(1.862.615.238)	(584.920.000)	-	(2.447.535.238)
Số cuối năm	19.001.086.432	50.487.418.658	94.141.825.578	304.843.601	163.935.174.269
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.530.327.902	8.984.466.373	11.091.508.702	-	24.606.302.977
Số cuối năm	3.676.157.713	5.247.359.797	5.997.579.223	-	14.921.096.733

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.342.592.592	1.004.629.630	6.347.222.222
Tăng trong năm	1.013.888.889	-	1.013.888.889
Số cuối năm	6.356.481.481	1.004.629.630	7.361.111.111
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	244.868.827	60.628.858	305.497.685
Khấu hao trong năm	769.429.978	170.228.909	939.658.887
Số cuối năm	1.014.298.805	230.857.767	1.245.156.572
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.097.723.765	944.000.772	6.041.724.537
Số cuối năm	5.342.182.676	773.771.863	6.115.954.539

Công ty sử dụng tài sản cố định thuê tài chính làm tài sản đảm cho các khoản vay nợ thuê tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất lâu dài	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Số cuối năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*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 sử dụng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài làm tài sản đảm cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (*)	11.023.130.245	-
TỔNG CỘNG	**11.023.130.245**	**-**

(*) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá 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.

Công ty sử dụng một số bất động sản đầu tư làm tài sản đảm cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có đủ các thông tin cần thiết cho mục đích định giá các bất động sản đầu tư này.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.072.948.743	3.066.881.882
Chi phí khác	476.824.989	603.913.266
TỔNG CỘNG	**3.549.773.732**	**3.670.795.148**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.586.639.963	10.838.028.641
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	5.397.947.824	4.701.842.410
Chi phí khác	916.918.371	746.266.774
TỔNG CỘNG	**24.901.506.158**	**16.286.137.825**

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Công ty Cổ phần 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	-	(*)
TỔNG CỘNG	**5.162.250.000**	**(5.000.000.000)**	(*)	**5.162.250.000**	**(5.000.000.000)**	(*)

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

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

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia	22.671.351.500	22.671.351.500	21.014.490.200	21.014.490.200
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	21.005.778.830	21.005.778.830	19.356.805.014	19.356.805.014
Phải trả người bán khác	237.349.172.180	237.349.172.180	229.967.438.728	229.967.438.728
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	19.843.377.632	19.843.377.632	15.613.350.614	15.613.350.614
TỔNG CỘNG	**300.869.680.142**	**300.869.680.142**	**285.952.084.556**	**285.952.084.556**

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	59.592.809.000	59.015.813.000
Công ty TNHH Giáo dục FPT	36.191.813.000	1.228.606.700
Người mua trả tiền trước khác	32.306.408.402	32.913.264.228
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 29)*	31.360.264.635	97.768.555.766
TỔNG CỘNG	**159.451.295.037**	**190.926.239.694**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thuế giá trị gia tăng	10.507.050.918	89.259.850.563	(99.207.076.327)	559.825.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 27)*	3.094.553.492	3.074.294.156	(3.641.153.838)	2.527.693.810
Thuế thu nhập cá nhân	335.646.565	1.006.529.669	(1.096.049.633)	246.126.601
Thuế tài nguyên	149.005.526	2.812.710.000	(2.808.910.000)	152.805.526
Phí bảo vệ môi trường	41.284.799	928.194.300	(926.940.300)	42.538.799
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	424.686.889	(133.926.956)	290.759.933
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**14.127.541.300**	**97.509.265.577**	**(107.817.057.054)**	**3.819.749.823**

18. 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	40.858.109.446	42.878.863.687
Chi phí lãi vay phải trả	270.120.220	327.785.143
TỔNG CỘNG	**41.128.229.666**	**43.206.648.830**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận tiền đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	154.903.051.920	154.845.695.363
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Phải trả cổ tức	205.900.061	202.659.311
Các khoản phải trả khác	3.275.428.805	850.618.190
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	7.241.021	5.701.504.556
TỔNG CỘNG	**161.295.388.796**	**164.504.244.409**

(*) 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.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	9.388.839.273	9.098.761.740
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	-	136.716.760
TỔNG CỘNG	**9.388.839.273**	**9.235.478.500**
Dài hạn		
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	273.433.521	-
TỔNG CỘNG	**273.433.521**	**-**

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	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 21.1)*	263.349.638.406	263.349.638.406	918.333.047.646	(930.120.735.724)	251.561.950.328	251.561.950.328
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	1.613.000.000	1.613.000.000	600.000.000	(1.613.000.000)	600.000.000	600.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	1.233.900.000	1.233.900.000	1.593.150.000	(1.332.450.000)	1.494.600.000	1.494.600.000
TỔNG CỘNG	**266.196.538.406**	**266.196.538.406**	**920.526.197.646**	**(933.066.185.724)**	**253.656.550.328**	**253.656.550.328**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn *(Thuyết minh số 21.2)*	600.000.000	600.000.000	-	(600.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 21.3)*	4.627.125.000	4.627.125.000	1.239.900.000	(1.593.150.000)	4.273.875.000	4.273.875.000
TỔNG CỘNG	**5.227.125.000**	**5.227.125.000**	**1.239.900.000**	**(2.193.150.000)**	**4.273.875.000**	**4.273.875.000**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	144.861.581.178	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 13 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	4,8% - 6,3%	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính Công ty và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công và quyền sử dụng đất của Lô 1445 và 1446 khu B2-40, KĐT Xanh Bàu Tràm Lakeside, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	4.817.337.701	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 10 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	30.737.752.806	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 9 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0% - 6,3%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng và quyền đòi nợ các khoản phải thu hình thành từ các công trình do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng	29.835.462.194	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 20 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,3% - 6,8%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng	24.609.720.000	Kỳ hạn vay 6 đến 12 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 30 tháng 4 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,6%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á- Chi nhánh Đà Nẵng	5.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng, đáo hạn ngày 26 tháng 2 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,2%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Quảng Nam	11.700.096.449	Kỳ hạn vay 4 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 28 tháng 4 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 9,0%	Quyền đòi nợ phát sinh từ công trình xây dựng do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
TỔNG CỘNG	**251.561.950.328**			

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay dài hạn*

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	600.000.000	Thời hạn khoản vay là 36 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 13 tháng 10 năm 2025.	8,7%.	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty.
TỔNG CỘNG	**600.000.000**			
Trong đó:				
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*600.000.000*			
- *Vay dài hạn*	-			

21.3 *Nợ thuê tài chính*

Công ty thuê phương tiện vận tải và máy móc thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuê đáo hạn từ năm 2028 đến năm 2029 và lãi suất dao động từ 7,3%/năm đến 8,6%/năm. Các tài sản thuê này được đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả về thuê tài chính và Công ty có quyền chọn mua lại các tài sản này tại thời điểm kết thúc thời hạn thuê theo điều khoản 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:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Dưới 1 năm	1.899.400.263	404.800.263	1.494.600.000	1.664.078.108	430.178.108	1.233.900.000
Từ 1 đến 5 năm	4.777.203.917	503.328.917	4.273.875.000	5.346.420.515	719.295.515	4.627.125.000
TỔNG CỘNG	**6.676.604.180**	**908.129.180**	**5.768.475.000**	**7.010.498.623**	**1.149.473.623**	**5.861.025.000**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước:					
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
Năm nay:					
Số đầu năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	9.389.516.518	271.999.229.834
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.474.212.883	7.474.212.883
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
Số cuối năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	8.463.729.401	271.073.442.717

(*) Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 30 tháng 3 năm 2024.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	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%	170.686.000.000	71,12%
Các cổ đông khác	69.314.000.000	28,88%	69.314.000.000	28,88%
TỔNG CỘNG	**240.000.000.000**	**100%**	**240.000.000.000**	**100%**

22.3 *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***	***240.000.000.000***
Vốn góp đầu năm	240.000.000.000	120.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	120.000.000.000
Vốn góp cuối năm	**240.000.000.000**	**240.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	**8.400.000.000**	**8.400.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	**8.396.759.250**	**8.380.028.500**
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	**-**	**-**

22.4 *Cổ phiếu*

Số lượng	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	**24.000.000**	**24.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**24.000.000**	**24.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã cổ phiếu là VCC.

23. DOANH THU

23.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**1.057.004.061.947**	**1.197.807.420.974**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp (*)	703.057.599.656	945.571.808.077
Doanh thu bán thành phẩm (đá và bê tông)	353.946.462.291	252.235.612.897
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**1.057.004.061.947**	**1.197.807.420.974**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*776.081.184.898*	*1.168.922.149.112*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*280.922.877.049*	*28.885.271.862*

(*) Trong đó bao gồm doanh thu từ hợp đồng xây dựng được giao khoán toàn bộ cho nhà thầu phụ trong năm là khoảng 72 tỷ VND.

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	3.449.812.068	6.975.574.212
Lãi chậm thanh toán	2.374.753.986	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.781.250	103.582.750
TỔNG CỘNG	**5.901.347.304**	**7.079.156.962**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hoạt động xây lắp	666.065.871.181	898.780.337.424
Giá vốn bán thành phẩm	287.913.434.807	197.096.950.033
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây lắp	3.093.215.122	3.569.619.376
TỔNG CỘNG	**957.072.521.110**	**1.099.446.906.833**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	17.243.140.937	22.005.810.594
TỔNG CỘNG	**17.243.140.937**	**22.005.810.594**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	8.152.083.406	8.077.497.924
Chi phí vận chuyển	25.650.297.223	21.212.814.278
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	4.127.028.036	3.568.641.296
Chi phí khấu hao	4.648.639.150	5.037.075.795
Chi phí khác	1.474.800.300	1.679.040.119
TỔNG CỘNG	**44.052.848.115**	**39.575.069.412**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	20.890.980.898	20.908.061.691
Chi phí khấu hao	228.354.483	226.571.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.547.789.470	1.710.220.235
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.267.702.287	110.220.125
Chi phí khác	9.835.025.386	8.598.055.586
TỔNG CỘNG	**34.769.852.524**	**31.553.128.692**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nguyên vật liệu	695.286.334.046	792.287.241.836
Chi phí nhân công	214.912.862.788	277.887.547.374
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10.876.388.586	11.710.495.530
Chi phí phát triển dự án bất động sản	20.474.682.210	25.572.796.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.201.627.198	62.316.259.648
Chi phí khác	42.466.337.483	37.945.624.440
TỔNG CỘNG	**1.052.218.232.311**	**1.207.719.965.373**

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.070.744.156	3.749.475.287
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.550.000	81.086.923
TỔNG CỘNG	**3.074.294.156**	**3.830.562.210**

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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**10.548.507.039**	**12.135.078.091**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.109.701.408	2.427.015.618
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo nghị định	839.693.308	1.079.371.482
Các khoản phạt	10.705.690	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(15.356.250)	(20.716.550)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.550.000	81.086.923
Chi phí không được khấu trừ thuế	126.000.000	263.804.737
Chi phí thuế TNDN	**3.074.294.156**	**3.830.562.210**

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vimeco	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)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	229.324.545.335	24.855.921.632
		Ứng trước tiền thi công xây lắp	7.235.400.224	37.556.412.155
		Chia cổ tức	5.974.010.000	5.571.510.000
		Trả lãi vay	-	5.186.958.903
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	25.273.414.372	15.784.697.635
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	51.598.331.714	4.029.350.230

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 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cấn trừ công nợ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2023: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	22.923.702.066	410.716.540
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	718.183.064	-
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	-	201.360.000
TỔNG CỘNG			**23.641.885.130**	**612.076.540**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 16.1)*				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	17.721.277.558	14.267.728.012
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	2.122.100.074	1.005.820.582
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	-	339.802.020
TỔNG CỘNG			**19.843.377.632**	**15.613.350.614**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 16.2)*				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền thi công xây lắp	27.836.032.975	83.268.548.772
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	3.524.231.660	14.500.006.994
TỔNG CỘNG			**31.360.264.635**	**97.768.555.766**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 19)*				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	7.241.021	514.545.653
		Lãi vay phải trả	-	5.186.958.903
TỔNG CỘNG			**7.241.021**	**5.701.504.556**

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

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:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị	90.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	674.269.232	825.500.000
Ông Nguyễn Xuân Nhàn	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2024	305.615.384	523.500.001
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	477.884.614	523.500.001
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	477.884.614	523.500.001
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	477.884.614	523.500.001
Ông Nguyễn Đức Quang Thông	Kế toán trưởng	477.884.614	523.500.001
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	45.000.000
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên Ban kiểm soát đến ngày 19 tháng 3 năm 2022	-	15.000.000
TỔNG CỘNG		**3.521.423.072**	**3.983.000.005**

30. 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.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.474.212.883	8.304.515.881
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.474.212.883	8.304.515.881
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**7.474.212.883**	**8.304.515.881**

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Năm nay	*Năm trước*
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	13.479.452
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	**24.000.000**	**13.479.452**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	311	616
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	311	616

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.

31. 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 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.

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.

31. 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:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	*Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	*703.057.599.656*	*353.946.462.291*	-	-	*1.057.004.061.947*
Doanh thu giữa các bộ phận	-	*26.432.526.614*	-	*(26.432.526.614)*	-
Tổng doanh thu	703.057.599.656	380.378.988.905	-	(26.432.526.614)	1.057.004.061.947
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	*33.898.513.353*	*21.980.179.369*	-	-	*55.878.692.722*
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					*(45.330.185.683)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*10.548.507.039*
Chi phí thuế TNDN					*(3.074.294.156)*
Lợi nhuận sau thuế TNDN					*7.474.212.883*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*617.922.135.645*	*134.398.486.805*	*381.113.453.892*	*(2.333.377.749)*	*1.131.100.698.593*
Tài sản không phân bổ (ii)					*101.382.819.847*
Tổng tài sản					1.232.483.518.440
Nợ phải trả bộ phận	*452.898.703.674*	*99.517.735.936*	*159.165.063.534*	*(2.333.377.749)*	*709.248.125.395*
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					*252.161.950.328*
Tổng nợ phải trả					961.410.075.723

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	*Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Doanh thu					
Doanh thu 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 thuần 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*
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
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
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

(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 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, 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.

32. CÁC CAM KẾT VÀ TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 và Khu đô thị Ngân Câu tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị lần lượt là khoảng 37 tỷ VND và khoảng 75 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.

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

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

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

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