

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.269.990.570.554	17.688.521.425.552
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.331.742.220.085	2.471.352.348.020
111	1. Tiền		463.263.033.730	1.779.799.994.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		868.479.186.355	691.552.353.415
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.027.568.792.343	1.780.856.983.830
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(221.750.500)	(221.703.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.027.528.655.443	1.780.816.799.530
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.143.940.398.848	5.857.885.426.282
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.343.646.545.126	2.599.206.089.505
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.213.692.868.760	2.047.695.119.868
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	690.831.725.619	645.034.725.619
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.410.360.423.503	1.079.765.523.825
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(514.591.164.160)	(513.816.032.535)
140	IV. Hàng tồn kho	10	7.211.526.646.296	7.089.806.775.076
141	1. Hàng tồn kho		7.245.678.236.842	7.123.958.365.622
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.151.590.546)	(34.151.590.546)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		555.212.512.982	488.619.892.344
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		32.738.625.974	9.590.900.843
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		428.175.622.571	390.912.373.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	22.907.848.140	16.941.810.138
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	71.390.416.297	71.174.807.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.720.640.471.274	11.752.116.596.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		57.524.547.379	59.228.103.227
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		50.000.000.000	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		7.524.547.379	9.228.103.227
220	II. Tài sản cố định		3.408.590.171.618	3.478.985.061.961
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.298.466.520.576	3.363.228.416.189
222	Nguyên giá		5.458.884.406.906	5.459.759.495.605
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.160.417.886.330)	(2.096.531.079.416)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	101.240.843.027	106.704.325.778
225	Nguyên giá		180.773.597.514	180.773.597.514
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(79.532.754.487)	(74.069.271.736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	8.882.808.015	9.052.319.994
228	Nguyên giá		19.859.253.100	19.859.253.100
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.976.445.085)	(10.806.933.106)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	479.384.111.605	484.366.645.688
231	1. Nguyên giá		920.243.753.568	920.243.753.568
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(440.859.641.963)	(435.877.107.880)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.820.481.620.359	6.745.937.750.050
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.257.064.668	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	6.724.224.555.691	6.649.680.685.382
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		653.972.175.140	675.373.494.363
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	614.204.261.824	635.359.821.047
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	87.550.463.378	87.550.463.378
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(47.782.550.062)	(47.536.790.062)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		300.687.845.173	308.225.541.666
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	130.333.692.243	138.716.099.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		103.164.209.345	98.770.264.627
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	19	67.086.307.221	70.635.540.716
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.990.631.041.828	29.440.638.022.507

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.723.749.471.682	18.324.526.068.166
310	I. Nợ ngắn hạn		12.401.436.223.203	12.912.024.051.661
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.920.122.118.950	2.249.945.403.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	3.354.748.242.576	3.357.134.792.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	65.252.552.377	167.801.198.619
314	4. Phải trả người lao động		197.763.422.155	244.997.215.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.183.116.543.594	1.344.163.016.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	57.960.365.964	44.453.580.113
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	986.480.846.051	968.866.493.914
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	4.550.901.733.703	4.451.548.983.100
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		23.582.971.359	20.486.941.519
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		61.507.426.474	62.626.426.474
330	II. Nợ dài hạn		5.322.313.248.479	5.412.502.016.505
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	481.747.992.427	476.946.097.414
337	3. Phải trả dài hạn khác		857.996.691	885.376.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	4.212.912.870.914	4.307.426.768.110
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		607.785.613.175	607.961.565.497
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	26	18.924.407.272	19.197.840.793

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.266.881.570.146	11.116.111.954.341
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	11.170.060.140.431	11.019.235.161.149
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.985.934.580.000	5.985.934.580.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		152.202.910.000	152.202.910.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.997.089.961.210	1.869.009.891.225
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.829.128.308.713	1.030.469.214.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay		167.961.652.497	838.540.676.578
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.978.422.068.258	2.955.677.158.961
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		96.821.429.715	96.876.793.192
431	1. Nguồn kinh phí		96.821.429.715	96.876.793.192
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.990.631.041.828	29.440.638.022.507

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Phạm Hồng Hạnh
 Người lập

Đặng Thanh Hoàn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế đến cuối quý 1	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.596.049.566.632	2.655.815.894.059	2.596.049.566.632	2.655.815.894.059
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(5.976.603.534)	-	(5.976.603.534)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.596.049.566.632	2.649.839.290.525	2.596.049.566.632	2.649.839.290.525
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.278.446.463.866)	(1.895.493.044.331)	(2.278.446.463.866)	(1.895.493.044.331)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		317.603.102.766	754.346.246.194	317.603.102.766	754.346.246.194
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	46.858.215.514	70.664.807.981	46.858.215.514	70.664.807.981
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	31	(66.382.814.877) (65.246.511.983)	(134.762.231.118) (134.299.972.810)	(66.382.814.877) (65.246.511.983)	(134.762.231.118) (134.299.972.810)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(21.155.559.223)	(22.094.076.132)	(21.155.559.223)	(22.094.076.132)
25	9. Chi phí bán hàng	30.1	(20.004.214.933)	(24.627.991.291)	(20.004.214.933)	(24.627.991.291)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.2	(79.523.695.128)	(79.433.840.772)	(79.523.695.128)	(79.433.840.772)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		177.395.034.119	564.092.914.862	177.395.034.119	564.092.914.862
31	12. Thu nhập khác	32	4.686.399.999	6.226.831.803	4.686.399.999	6.226.831.803
32	13. Chi phí khác	32	(424.228.882)	(2.214.706.423)	(424.228.882)	(2.214.706.423)
40	14. Lợi nhuận khác		4.262.171.117	4.012.125.380	4.262.171.117	4.012.125.380
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.657.205.236	568.105.040.242	181.657.205.236	568.105.040.242
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(32.505.708.890)	(87.532.030.499)	(32.505.708.890)	(87.532.030.499)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại		2.267.237.655	2.027.351.285	2.267.237.655	2.027.351.285

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế đến cuối quý 1	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		151.418.734.001	482.600.361.028	151.418.734.001	482.600.361.028
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		127.964.076.497	463.131.058.080	127.964.076.497	463.131.058.080
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		23.454.657.504	19.469.302.948	23.454.657.504	19.469.302.948
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		214	866	214	866
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		214	866	214	866

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		181.657.205.236	568.105.040.242
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		84.595.531.374	86.122.478.905
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		3.843.535.344	(27.953.687.956)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(99.690.473)	(23.927.631)
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.732.415.660)	(46.094.186.316)
06	Chi phí lãi vay	31	65.246.511.983	134.299.972.810
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		325.510.677.804	714.455.690.054
09	Tăng các khoản phải thu		(253.078.220.038)	(28.377.784.935)
10	Tăng hàng tồn kho		(121.719.871.220)	(325.853.798.924)
11	Giảm các khoản phải trả		(493.741.771.639)	(541.199.168.284)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		(14.765.317.415)	730.330.694
14	Tiền lãi vay đã trả		(76.474.874.206)	(83.538.529.123)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(127.789.926.915)	(45.624.808.588)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.174.363.477)	(1.395.265.843)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(763.233.667.106)	(310.803.334.949)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(87.031.524.804)	(62.657.285.810)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.122.260.500	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.300.295.672.013)	(137.761.227.547)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.003.813.816.100	509.452.601.329
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		-	(6.659.625.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		2.007.219.657	306.640.108.558
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(380.383.900.560)	609.014.571.530

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.741.555.613.438	1.897.113.754.766
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.729.058.600.381)	(3.554.095.379.921)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(7.658.159.650)	(13.798.884.121)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(839.668.000)	11.846.764.990
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		3.999.185.407	(1.658.933.744.286)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.139.618.382.259)	(1.360.722.507.705)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.471.352.348.020	2.669.871.701.754
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		8.254.324	16.325.116
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.331.742.220.085	1.309.165.519.165



Phạm Hồng Hạnh
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kê toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty” hoặc “Công ty mẹ”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Xuân Mỹ, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
8	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đông Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
9	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Trảng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
10	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
11	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
2	Công ty Xây dựng số 4 ("Công ty Vinaconex 4")	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 – Vinaconex ("Công ty Vinaconex 16")	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp.
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex ("Công ty Vinaconex 17")	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty Vinaconex 25")	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.
6	Công ty Cổ phần Xây dựng số 27 ("Công ty Vinaconex 27")	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp.
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp.
8	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
9	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư ("Công ty Vinaconex Invest")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Công ty Vinaconex ITC")	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì ("Công ty Vinaconex Việt Trì") (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Tổng Công ty có 20 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 ("Công ty NEDI2")	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng.
13	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc ("Công ty Bách Thiên Lộc")	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình điện.
14	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
15	Công ty Cổ phần Viwaco ("Công ty Viwaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch.
16	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,78	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
17	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa ("Công ty Nước sạch Sapa")	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch.
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One ("Công ty Vinaconex Capital One")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp

19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex ("Công ty Vinaconex Real Estate") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội ("Công ty Bohemia") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tổng 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 hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính quý 1/2025 kết thúc cùng ngày.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí 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.

Tổng 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 và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa áp dụng theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng 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 trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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 sẵn sàng 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho 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 sử dụng như dự kiến.

Các chi phí 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 ("Thông tư 45").

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	3 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 8 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Tổng Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi thành lập/sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 hợp nhất.

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 kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tổng 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 Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 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 Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty 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 Tổng 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 hợp nhất.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 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 bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với 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.

3.19 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho 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 hợp nhất 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng 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 Tổng 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng 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 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
- ▶ Tổng 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.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng 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 sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng 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.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng 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 Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Tiền mặt	32.636.699.954	21.953.346.501
Tiền gửi ngân hàng	430.626.333.776	1.757.846.648.104
Các khoản tương đương tiền (*)	868.479.186.355	691.552.353.415
TỔNG CỘNG	<u>1.331.742.220.085</u>	<u>2.471.352.348.020</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ và trái phiếu có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.027.528.655.443	1.580.816.799.530
Chứng chỉ tiền gửi	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.027.528.655.443	1.780.816.799.530

(*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	31/03/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.314.814.017.882	2.516.057.456.883
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	320.347.168.116	322.158.353.529
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.994.466.849.766	2.193.899.103.354
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	28.832.527.244	83.148.632.622
TỔNG CỘNG	2.343.646.545.126	2.599.206.089.505

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	31/03/2025	01/01/2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.996.099.085.778	1.844.227.446.018
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific	212.981.394.000	212.981.394.000
- Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt	183.889.752.994	151.116.169.583
- Công ty Cổ phần Cầu đường New Sun	73.844.759.783	101.394.234.446
- Công ty Cổ phần Phụ kiện và Nhà Thép Nhất	52.720.245.434	100.729.354.881
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.472.662.933.567	1.278.006.293.108
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	217.593.782.982	203.467.673.850
TỔNG CỘNG	2.213.692.868.760	2.047.695.119.868

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/03/2025	01/01/2025
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác	678.831.725.619	633.034.725.619
Các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan	<u>12.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>690.831.725.619</u>	<u>645.034.725.619</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/03/2025	01/01/2025
Tạm ứng cho các tổ đội thi công và nhân viên thực hiện dự án	936.582.058.872	657.832.864.101
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	157.291.488.862	129.532.994.136
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp (i)	117.493.617.626	117.493.617.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.353.752.387	43.574.829.981
Phải thu ngắn hạn khác	<u>180.639.505.756</u>	<u>131.331.217.981</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.410.360.423.503</u>	<u>1.079.765.523.825</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	73.585.738.571	73.982.792.370

- (i) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Đối tượng nợ</i>				
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	64.475.184.820	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	489.596.881.576	39.480.902.236	488.463.186.099	39.030.902.235
TỔNG CỘNG	554.072.066.396	39.480.902.236	552.846.934.770	39.030.902.235

Trong đó:
Ngắn hạn
Dài hạn

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.151.483.702.886	(29.092.462.810)	7.042.237.054.763	(29.092.462.810)
Công cụ, dụng cụ	40.490.695.363	(3.652.198.608)	40.112.390.793	(3.652.198.608)
Nguyên liệu, vật liệu	45.436.198.695	(1.406.929.128)	31.794.281.873	(1.406.929.128)
Thành phẩm	4.716.147.736	-	6.249.733.648	-
Hàng hóa	3.551.492.162	-	3.564.904.545	-
TỔNG CỘNG	7.245.678.236.842	(34.151.590.546)	7.123.958.365.622	(34.151.590.546)

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	<u>71.390.416.297</u>	<u>71.174.807.804</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.390.416.297</u>	<u>71.174.807.804</u>

(*) Đây là khoản kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng và sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
01/01/2025	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.605
- Mua trong kỳ	-	1.613.837.667	2.111.857.657	401.786.545	-	4.127.481.869
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.550.087.375	177.187.671	-	-	-	1.727.275.046
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.248.747.529)	(2.295.214.623)	-	-	(6.543.962.152)
- Giảm khác	-	-	(185.883.462)	-	-	(185.883.462)
31/03/2025	2.753.126.407.180	1.405.834.454.928	1.247.637.544.357	45.888.265.700	6.397.734.741	5.458.884.406.906
Giá trị khấu hao lũy kế:						
01/01/2025	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.749.707	3.012.697.348	2.096.531.079.416
- Khấu hao trong kỳ	22.852.775.765	26.140.356.975	20.689.987.067	637.696.130	109.953.129	70.430.769.066
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.248.747.529)	(2.295.214.623)	-	-	(6.543.962.152)
31/03/2025	756.668.939.647	645.249.701.599	733.858.148.770	21.518.445.837	3.122.650.477	2.160.417.886.330
Giá trị còn lại:						
01/01/2025	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.448	3.385.037.393	3.363.228.416.189
31/03/2025	1.996.457.467.533	760.584.753.329	513.779.395.587	24.369.819.863	3.275.084.264	3.298.466.520.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				
01/01/2025	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
- Thuế trong kỳ	-	-	-	-
31/03/2025	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
Giá trị khấu hao lũy kế:				
01/01/2025	1.094.473.702	41.043.718.424	31.931.079.610	74.069.271.736
- Khấu hao trong kỳ	1.031.103	5.420.592.080	41.859.568	5.463.482.751
31/03/2025	1.095.504.805	46.464.310.504	31.972.939.178	79.532.754.487
Giá trị còn lại:				
01/01/2025	140.682.882	96.160.084.626	10.403.558.270	106.704.325.778
31/03/2025	139.651.779	90.739.492.546	10.361.698.702	101.240.843.027

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
01/01/2025	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
31/03/2025	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
Giá trị hao mòn lũy kế:				
01/01/2025	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106
- Hao mòn trong kỳ	25.397.724	144.114.255	-	169.511.979
31/03/2025	4.960.423.284	5.400.380.585	615.641.216	10.976.445.085
Giá trị còn lại:				
01/01/2025	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994
31/03/2025	4.986.492.256	3.896.315.759	-	8.882.808.015

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
01/01/2025	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
31/03/2025	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
Giá trị khấu hao lũy kế:			
01/01/2025	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880
- Khấu hao trong kỳ	1.901.959.029	3.080.575.054	4.982.534.083
31/03/2025	29.632.099.459	411.227.542.504	440.859.641.963
Giá trị còn lại:			
01/01/2025	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688
31/03/2025	2.215.091.006	477.169.020.599	479.384.111.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Dự án Tam Kỳ	96.257.064.668	96.257.064.668
TỔNG CỘNG	96.257.064.668	96.257.064.668

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà	5.587.504.454.504	5.564.270.907.654
Dự án Kim Văn Kim Lũ	582.398.000.000	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	255.016.846.716	252.904.885.248
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	218.442.753.379	216.605.157.715
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	40.129.904.579	40.077.237.912
Các dự án khác	40.732.596.513	38.996.520.826
TỔNG CỘNG	6.724.224.555.691	6.649.680.685.382

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	31/03/2025			01/01/2025				
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	218.832.257.034	(i)	21,00	21,00	208.114.247.656	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00	150.000.000.000	(i)	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	43.329.820.865	(i)	30,00	30,00	76.308.674.513	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	77.032.558.804	(i)	42,91	42,91	76.623.382.605	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	70.357.638.726	(i)	42,63	42,63	69.627.806.445	(i)	42,63	42,63
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	31.025.432.838	26.390.448.000	18,00	18,00	31.110.218.512	25.552.656.000	18,00	18,00
Công ty TNHH Bé tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex ("Công ty Vinaconex – Tấn Lộc")	16.683.760.916	(i)	50,00	50,00	16.683.760.916	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh") (iii)	3.486.424.782	(i)	35,00	35,00	3.486.424.782	(i)	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex D&I")	3.456.367.859	(i)	40,00	40,00	3.405.305.618	(i)	40,00	40,00
TỔNG CỘNG	614.204.261.824				635.359.821.047			

(i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tương ứng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/03/2025			01/01/2025		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	-	48.994.550.000	5,83	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vimeco (ii)	11.513.257.496	(1.842.937.496)	9.670.320.000	5,00	5,00	5,00
Các công ty khác	14.642.205.882	(5.939.612.566)	(i)			
TỔNG CỘNG	87.550.463.378	(47.782.550.062)				
				87.550.463.378	(47.536.790.062)	

(i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của công ty này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/03/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	26.291.428.210	35.000.090.254
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.791.437.338	18.933.438.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	85.250.826.695	84.782.571.581
TỔNG CỘNG	130.333.692.243	138.716.099.959

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
01/01/2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
31/03/2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Phân bổ lũy kế:			
01/01/2025	24.832.986.967	46.500.812.044	71.333.799.011
- Phân bổ trong năm	2.257.544.270	1.291.689.225	3.549.233.495
31/03/2025	27.090.531.237	47.792.501.269	74.883.032.506
Giá trị còn lại:			
01/01/2025	65.468.783.823	5.166.756.893	70.635.540.716
31/03/2025	63.211.239.553	3.875.067.668	67.086.307.221

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/03/2025	01/01/2025
Phải trả người bán ngắn hạn	1.794.121.519.025	2.106.434.507.279
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	126.000.599.925	143.510.896.692
TỔNG CỘNG	1.920.122.118.950	2.249.945.403.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	31/03/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.354.684.993.405	3.357.071.543.407
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	371.988.262.000	371.988.262.000
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	516.947.567.198	317.280.398.469
- Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải	56.742.028.003	216.730.975.026
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông thành phố Hà Nội	186.891.876.144	244.380.667.144
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	206.445.056.296	206.445.056.296
Người mua trả tiền trước khác	2.015.670.203.764	2.000.246.184.472
Các bên liên quan trả tiền trước	63.249.171	63.249.171
TỔNG CỘNG	<u>3.354.748.242.576</u>	<u>3.357.134.792.578</u>

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	31/03/2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	19.228.847.740	214.307.421.417	(220.300.711.093)	13.235.558.064
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.135.454.322	32.505.708.890	(125.065.273.475)	37.575.889.737
Thuế thu nhập cá nhân	5.810.311.968	9.901.168.457	(9.963.584.893)	5.747.895.532
Tiền sử dụng đất	624.372.264	821.397.704	(813.345.652)	632.424.316
Thuế tài nguyên	6.133.699.969	8.977.826.026	(11.020.415.568)	4.091.110.427
Các khoản khác phải trả Nhà nước	5.868.512.356	22.594.944.355	(24.493.782.410)	3.969.674.301
TỔNG CỘNG	<u>167.801.198.619</u>	<u>289.108.466.849</u>	<u>(391.657.113.091)</u>	<u>65.252.552.377</u>
	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/03/2025
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.742.364.290	3.184.874.368	(460.220.928)	7.467.017.730
Thuế khác	12.199.445.848	3.291.384.562	(50.000.000)	15.440.830.410
TỔNG CỘNG	<u>16.941.810.138</u>	<u>6.476.258.930</u>	<u>(510.220.928)</u>	<u>22.907.848.140</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng trích trước	1.078.064.506.516	1.275.769.991.103
Chi phí lãi vay phải trả	83.860.436.631	47.175.832.936
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	21.191.600.447	21.217.192.164
TỔNG CỘNG	1.183.116.543.594	1.344.163.016.203

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025	01/01/2025
Phải trả nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	533.735.317.994	533.786.245.816
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	99.803.691.304	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	7.790.262.240	7.920.184.640
Kinh phí bảo trì	18.800.244.964	53.638.245.904
Phải trả các tổ đội thi công	55.879.450.018	23.263.120.227
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	270.471.879.531	250.455.006.023
TỔNG CỘNG	986.480.846.051	968.866.493.914
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>30.587.512.588</i>	<i>5.290.093.135</i>

(*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	19.257.042.936	19.216.999.367
Doanh thu chưa thực hiện khác	38.703.323.028	25.236.580.746
TỔNG CỘNG	57.960.365.964	44.453.580.113
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	481.747.992.427	476.946.097.414
TỔNG CỘNG	481.747.992.427	476.946.097.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số phát sinh trong kỳ		31/03/2025
	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
			01/01/2025
			Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn			
Vay ngân hàng ngắn hạn	1.688.996.659.851	(1.510.108.331.903)	3.246.248.143.082
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	67.998.195.867	(158.775.268.478)	1.069.378.064.878
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	6.954.654.916	(7.658.159.650)	30.202.948.743
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	-	(175.000.000)	2.847.577.000
Vay bên liên quan	11.000.000.000	-	198.680.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	1.120.000.000	-	3.545.000.000
TỔNG CỘNG	1.776.069.510.634	(1.676.716.760.031)	4.550.901.733.703
Vay dài hạn			
Vay ngân hàng dài hạn	40.438.953.587	(127.998.195.867)	4.148.711.966.441
Nợ thuế tài chính dài hạn	-	(6.954.654.916)	44.555.370.840
Vay đối tượng khác dài hạn	-	-	19.645.533.633
TỔNG CỘNG	40.438.953.587	(134.952.850.783)	4.212.912.870.914

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Dự phòng bảo hành dự án	18.924.407.272	18.924.407.272
Các khoản dự phòng khác	-	273.433.521
TỔNG CỘNG	<u>18.924.407.272</u>	<u>19.197.840.793</u>

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước								
01/01/2024	5.344.655.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.058.779	2.988.820.150.945	10.144.096.905.408
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	926.542.191.578	181.851.366.342	1.108.393.557.920
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.279.440.000	-	-	-	-	(641.279.440.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(19.327.024.721)	-	-	-	(70.740.854.200)	(70.740.854.200)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(30.659.594)	(144.224.163.720)	(163.551.188.441)
- Tặng khác	-	-	-	-	-	1.096.740.462	(29.340.406)	(60.000.000)
31/12/2024	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149
Kỳ này								
01/01/2025	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	127.964.076.497	23.454.657.504	151.418.734.001
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(709.745.600)	(709.745.600)
- Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	115.993.488	(2.607)	115.990.881
31/03/2025	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.997.089.961.210	2.978.422.068.258	11.170.060.140.431

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Tổng doanh thu	2.596.049.566.632	2.655.815.894.059
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	1.990.940.544.410	1.358.891.129.546
<i>Doanh thu sản xuất công nghiệp</i>	178.922.536.733	189.550.056.207
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	77.479.745.398	270.131.044.529
<i>Doanh thu hoạt động giáo dục</i>	76.038.188.927	76.400.315.176
<i>Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	272.668.551.164	760.843.348.601
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(5.976.603.534)
Doanh thu thuần	2.596.049.566.632	2.649.839.290.525
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	2.590.747.688.395	2.646.642.820.605
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	5.301.878.237	3.196.469.920

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	29.765.714.383	41.893.350.703
Doanh thu tài chính khác	17.092.501.131	28.771.457.278
TỔNG CỘNG	46.858.215.514	70.664.807.981

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.902.780.521.081	1.304.799.436.069
Giá vốn sản xuất công nghiệp	110.843.890.733	133.133.650.835
Giá vốn kinh doanh bất động sản	39.628.425.265	149.547.818.482
Giá vốn hoạt động giáo dục	45.297.188.339	40.886.107.543
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	179.896.438.448	267.126.031.402
TỔNG CỘNG	2.278.446.463.866	1.895.493.044.331

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
30.1 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	9.735.430.803	11.153.380.692
Chi phí nguyên vật liệu	4.908.899.515	3.565.195.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	758.279.684	1.082.937.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.947.519.668	3.848.929.791
Chi phí khác	2.654.085.263	4.977.548.484
TỔNG CỘNG	20.004.214.933	24.627.991.291
30.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	43.344.703.373	53.603.657.672
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(834.582.153)	(20.598.143.584)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	7.398.522.417	5.887.064.241
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.505.958.431	6.463.749.757
Chi phí bằng tiền khác	23.109.093.060	34.077.512.686
TỔNG CỘNG	79.523.695.128	79.433.840.772

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
Chi phí lãi vay	65.246.511.983	134.299.972.810
Chi phí tài chính khác	1.136.302.894	462.258.308
TỔNG CỘNG	66.382.814.877	134.762.231.118

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
Thu nhập khác		
Các khoản thu nhập khác	4.686.399.999	6.226.831.803
	4.686.399.999	6.226.831.803
Chi phí khác		
Các chi phí khác	424.228.882	2.214.706.423
	424.228.882	2.214.706.423
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	4.262.171.117	4.012.125.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan quý 1/2025 và quý 1/2024 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	60.215.200	136.541.809
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	2.248.302.251	1.396.941.172
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	32.764.872	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.084.796.935	3.059.928.111

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 31/03/2025 và 01/01/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	3.880.759.341	58.196.477.758
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	11.869.859.540	11.869.859.540
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	8.807.945.623	8.808.332.584
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	4.273.962.740	4.273.962.740
TỔNG CỘNG			28.832.527.244	83.148.632.622

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	141.923.884.177	160.585.322.089
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	71.500.690.607	33.365.804.473
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.062.962.124	1.421.732.914
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	3.106.246.074	8.094.814.374
TỔNG CỘNG			217.593.782.982	203.467.673.850

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	64.475.184.820	64.383.748.671
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tạm ứng cá nhân	8.184.727.463	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	925.826.288	9.599.043.699
TỔNG CỘNG			73.585.738.571	73.982.792.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 31/03/2025 và 01/01/2025 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/03/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</i>				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	83.335.211.868	84.017.430.220
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	31.494.013.796	34.661.495.003
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công xây lắp	957.754.228	4.332.244.465
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	9.443.271.667	124.835.300
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	770.348.366	20.374.891.704
TỔNG CỘNG			<u>126.000.599.925</u>	<u>143.510.896.692</u>

Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 25)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2025 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	18/10/2025	4.6	6.300.000 cổ phần công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	49.000.000.000	26/06/2025	3.8	Bằng các nguồn thu hợp pháp của Tổng Công ty
TỔNG CỘNG		<u>198.680.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

34. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

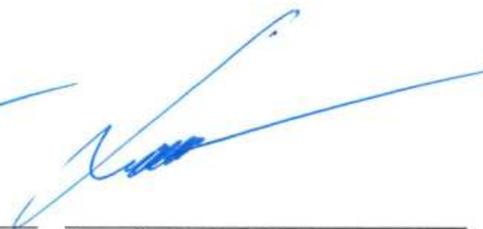
	31/03/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.916	40.954
- Yên Nhật (JPY)	1.675.880	1.678.793
- Euro (EUR)	238	250



Phạm Hồng Hạnh
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2025