

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

THÔNG TIN CHUNG

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 0103014769 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.

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hữu Tài	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2024
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập	

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
Ông Chu Quang Minh	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	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 Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") kính bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng 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 hợp nhất của Tổng 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 Tổng 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Trưởng Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

PHỤ LỤC
3 T
V-H
Y
NÀI
C



Shape the future
with confidence

Địa chỉ: 8 Hoàng Diệu, Quận 4, TP.HCM
2015 Hoop, Phlevo Financial Tower
Chau Hoa Street, District 11
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3624 5250
Email: vn@ey.com
Website: www.ey.com/vn
Số thuế: VND-ey.com.vn

Số tham chiếu: 12839119/68419128-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 hợp nhất.

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.

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		17.688.521.425.552	18.680.845.505.475
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.471.352.348.020	2.669.871.701.754
111	1. Tiền		1.779.799.994.605	2.231.432.148.496
112	2. Các khoản tương đương tiền		691.552.353.415	438.439.553.258
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.780.856.983.830	1.487.609.260.608
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	281.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(221.703.100)	(156.881.500)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.780.816.799.530	1.487.504.254.708
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.857.885.426.282	7.070.139.424.580
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.699.208.089.506	2.483.087.094.790
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.047.696.119.868	2.443.687.460.237
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	645.034.725.618	784.706.367.303
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.079.765.523.826	1.944.982.138.187
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(513.816.032.525)	(586.303.635.937)
140	IV. Hàng tồn kho	11	7.089.806.775.076	6.887.894.147.615
141	1. Hàng tồn kho		7.123.958.365.622	6.922.844.831.526
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.151.590.546)	(34.950.683.910)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		486.619.892.344	565.330.970.918
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.590.900.543	9.097.847.548
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		390.912.373.558	470.398.036.122
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	16.941.810.138	16.643.311.344
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	71.174.807.804	69.191.775.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.752.116.596.955	12.013.524.530.618
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		59.228.103.227	6.179.711.939
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	50.000.000.000	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	1.536.113.428
216	3. Phải thu dài hạn khác		9.228.103.227	4.643.598.511
220	II. Tài sản cố định		3.478.985.061.967	3.862.468.881.914
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.363.228.410.189	3.693.238.490.523
222	Nguyên giá		5.429.759.495.605	5.947.648.311.597
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.096.531.079.416)	(2.254.409.821.074)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	103.704.326.778	160.171.389.329
225	Nguyên giá		180.773.597.514	218.222.202.881
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(74.069.271.736)	(58.050.813.553)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	9.052.319.984	9.059.002.063
228	Nguyên giá		19.869.253.100	19.553.422.697
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.806.933.106)	(10.494.420.634)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	484.366.645.688	240.275.047.489
231	1. Nguyên giá		920.243.753.568	858.518.038.932
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(435.877.107.880)	(418.242.991.443)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.745.937.750.050	6.652.480.262.534
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	96.257.064.668	109.937.292.090
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	6.649.680.685.382	6.542.542.970.474
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		675.373.494.363	939.622.572.689
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	635.359.821.047	908.873.974.182
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	87.550.463.378	82.089.706.882
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(47.536.790.062)	(51.351.107.395)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		308.225.541.666	312.498.054.073
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	138.716.099.959	123.387.114.918
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38.3	98.770.264.627	104.174.828.104
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	70.635.640.718	84.832.474.689
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.440.638.022.507	30.694.370.036.093

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

Đơn vị Đợn: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.324.526.068.186	20.453.320.874.119
310	I. Nợ ngắn hạn		12.912.024.051.681	14.422.198.827.113
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	2.248.945.403.971	2.239.748.239.178
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	3.357.134.792.578	3.619.087.593.659
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	167.801.198.619	123.037.828.986
314	4. Phải trả người lao động		244.997.219.170	214.081.744.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	1.344.163.016.203	930.226.371.962
316	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	44.453.680.113	47.326.025.784
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	968.866.493.914	972.106.289.566
320	B. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	4.451.548.983.100	6.136.455.628.348
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	20.485.941.519	75.253.544.645
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	62.626.426.474	64.866.550.841
330	II. Nợ dài hạn		5.412.502.016.505	6.031.122.047.006
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	476.948.087.414	444.750.379.592
337	3. Phải trả dài hạn khác		885.376.691	2.084.224.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	4.307.426.768.110	4.962.224.824.425
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	607.961.565.497	607.375.665.830
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	19.187.840.793	14.622.584.468

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.116.111.954.341	10.241.049.161.974
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	11.019.235.161.149	10.144.096.905.408
411	1. Vốn cổ phần		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
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	171.529.934.721
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		1.869.009.891.225	1.582.681.058.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.030.469.214.647	1.183.793.664.077
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		838.540.676.578	398.887.394.702
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.955.677.158.961	2.988.820.150.945
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		96.876.793.192	96.952.256.566
431	1. Nguồn kinh phí	29	96.876.793.192	96.952.256.566
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.440.638.022.507	30.694.370.038.093

Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	12.870.215.463.529	12.709.754.496.075
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	-	(6.976.603.534)
10	3. Doanh thu thuần và bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	12.870.215.463.529	12.703.777.892.541
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(10.889.099.922.091)	(11.522.823.127.243)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.981.115.541.438	1.180.954.765.298
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	333.243.284.358	351.363.951.147
22	7. Chi phí tài chính	34	(448.066.687.936)	(854.399.278.927)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(434.329.226.455)	(832.937.811.206)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(78.632.878.076)	(112.576.415.345)
25	9. Chi phí bán hàng	35	(58.053.185.376)	(92.716.194.631)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(379.922.451.220)	79.013.322.322
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.351.683.623.188	551.640.149.864
31	12. Thu nhập khác	36	51.190.769.989	22.073.656.939
32	13. Chi phí khác	36	(30.374.357.194)	(17.726.627.096)
40	14. Lợi nhuận khác	36	20.816.412.795	4.347.029.843
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.372.500.035.983	555.987.179.707
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(258.116.014.919)	(171.059.552.065)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.1	(5.890.463.144)	11.510.087.175

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.372.500.035.983	555.987.179.707
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản; đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phần bổ trợ thẻ thương mại; Hoàn nhập dự phòng	13, 14, 15,16, 21	358.617.935.423 (86.536.482.315)	338.213.594.163 (155.766.101.638)
03	(Lãi)/ổ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.191.182.474)	157.281.951
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		(255.342.384.324)	(240.545.472.058)
05	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		435.138.705.208	843.167.872.562
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.821.184.530.501	1.041.214.334.687
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho		272.424.359.109 (521.504.030.009)	2.488.774.884.889 164.881.020.481
10	Tăng các khoản phải trả		807.774.712.370	937.414.115.003
11	Tăng chi phí trả trước		(34.913.505.081)	(595.226.219)
12	Tiền lãi vay đã trả		(527.601.408.732)	(805.582.770.572)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(168.338.090.899)	(174.181.524.194)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.315.383.374)	(4.398.329.356)
17				
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.648.711.300.935	3.648.316.284.379
	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		(563.972.579.743)	(753.621.261.905)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		9.450.847.438	97.856.240.449
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.457.194.343.229)	(7.714.315.125.235)
24	Tiền thu nội cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.242.275.768.362	7.774.145.981.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.500.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		389.673.694.401	158.459.343.459
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		384.228.585.125	300.082.885.787
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.961.960.352	(187.793.856.194)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TẾ HỢP NHẤT (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 TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	39.117.300.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.224.943.839.321	9.749.078.262.201
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(12.962.318.929.477)	(12.962.318.929.477)	(12.177.189.152.304)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	(39.326.114.875)	(39.326.114.875)	(35.076.911.568)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(70.535.655.187)	(96.247.856.176)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.847.236.870.018)	(2.520.918.357.847)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(198.563.606.731)	969.603.970.338
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.689.871.701.764	1.710.245.033.064
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		44.254.997	22.698.352
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.471.352.348.020	2.669.871.701.754




Phạm Hồng Hạnh
Người lập



Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025


Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm 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 0103014766 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2008 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:

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
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 tăng 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 Tráng 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 Hóa

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.639 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.683 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). 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	Hạng động chính trong năm
- 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	Đô dưỡng 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 Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
3	Công ty Cổ phần Xây dựng 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 164, 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 26 ("Công ty Vinaconex 26")	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 Vinaconex 27 ("Công ty Vinaconex 27")	57,33	57,33	Số 10 Nguyễn Văn Trê, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Vật tư thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex GM")	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")	75,25	75,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
9	Công ty TNHH Vật tư 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 Dự án Vinaconex ("Công ty Vinaconex IDC")	51,00	51,00	Làng 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm 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 12 năm 2024, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). 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 kinh doanh
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
12	Công ty Cổ phần Bạch Thiên Lộc ("Công ty Bạch 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 thủy điện
13	Công ty TNHH Môi trường Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Làng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
14	Công ty Cổ phần Vinaco ("Công ty Vinaco")	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
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Tín, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần BƯỚC Nước sạch Sapa ("Công ty Bua 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
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì ("Công ty Vinaconex Việt Trì") (i)	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
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One ("Công ty Vinaconex Capital One") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex 34 Làng 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 Real Estate") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Làng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bonarria Hà Nội ("Công ty Bonarria") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, 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.

iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì và Công ty Vinaconex Capital One như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm 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 thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chỉ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty theo các nguyên tắc và thống 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 báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

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 nhất quán.

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 12 năm 2024 và cho năm 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 cơ 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 năm 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, hàng hóa bất động sản và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa bất động sản áp dụng theo phương pháp tính theo giá đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với 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 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 mới 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 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 linh hoạt giá đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 phân 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đất tài sản, nếu có.

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 lợi hoặc lỗ phát sinh cơ bản tính tại 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 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuế tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuế 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 thuế tài sản được phân loại là thuế 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 thuế tài sản khác được phân loại là thuế 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 thuế 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 thuế tài chính phải trả.

Tài sản thuế 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 suốt 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 được 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 12 năm 2024 và cho năm 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	2 - 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 có thời hạn	46 năm
Phần mềm máy tính	2 - 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 khấu hao 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 có thời hạn	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 tương 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 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *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.

3.11 *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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2008 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư 45, các khoản tiền thuê đất trả trước rơi trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá trị 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và Lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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 khi 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.

3.13 *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 thanh 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.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tổng Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)

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 hoạt động 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 ghi nhận 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 năm 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 dự 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 khi 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.

3.14 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.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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 phân 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.

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa dịch vụ công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.18 *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.

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.

3.19 *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 tiến độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
và ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 liên 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.

Doanh thu từ liên lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và là suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ liên 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.

3.20 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 bằng cách đưa 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.

3.21 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 dựa 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.

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 lĩnh 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 lĩnh thuế thu nhập (hoặc lỗ lĩnh 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 hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận lĩnh 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 lĩnh 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 nợ phải trả 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 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 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 hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại 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 thì các khoản trong yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Lợi trên cổ phiếu

Lợi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cả đồng 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.

Lợi 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 tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng 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 Tổng 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 kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.24 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tập theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2024, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 2.000.000 cổ phần của Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh và theo đó, Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty.

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Vimeco ("Công ty Vimeco")

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 12.129.455 cổ phiếu của Công ty Vimeco và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 51,41% xuống còn 5%. Theo đó, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty Vimeco đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác kể từ ngày này. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco ("Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco"), một công ty con của Công ty Vimeco cũng không còn là công ty con được đầu tư gián tiếp của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	21.953.346.501	4.574.658.082
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.757.846.648.104	2.189.557.490.414
Các khoản tương đương tiền (**)	691.552.353.415	438.439.553.258
TỔNG CỘNG	<u>2.471.352.348.020</u>	<u>2.669.871.701.754</u>

(*) Số dư lại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản tiền gửi với số dư 59,7 tỷ VND tại các ngân hàng thương mại đang được phân tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện các hợp đồng xây lắp của Tổng Công ty.

(**) Số dư lại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các công ty tài chính, hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 4,0%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi của Tổng Công ty với tổng số tiền là 75,5 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẬP (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (Đồng thời là giá trị ghi sổ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.580.816.799.530	1.302.072.747.858
Chứng chỉ tiền gửi (**)	200.030.000.000	125.431.508.850
TỔNG CỘNG	<u>1.780.816.799.530</u>	<u>1.427.504.254.708</u>

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 6,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,8% đến 9,5%/năm)

Cũng bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án cải tạo Khu chung cư cũ L1, L2 (Khu Nam Thành Công) tại số 93 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; và lãi phát sinh từ các khoản này (Thuyết minh số 25). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi các Ban Quản trị này được thành lập bởi các cư dân tòa nhà.

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi do các công ty tài chính phát hành có kỳ hạn từ 6 tháng đến 8 tháng và hưởng lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 6,5%/năm đến 10,5%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.516.057.456.883	2.458.462.491.142
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	<i>392.158.253.529</i>	<i>189.834.398.178</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>2.123.899.103.354</i>	<i>2.268.628.092.964</i>
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>83.148.632.622</u>	<u>24.624.603.848</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.599.206.089.505</u>	<u>2.483.087.094.790</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(191.038.381.154)	(272.794.325.145)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.844.227.446.018	2.417.928.451.575
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific (i)	212.981.394.000	266.674.560.000
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt (i)	151.116.169.583	128.148.601.069
Công ty Cổ phần Cầu đường New Sun	101.394.234.446	40.174.739.519
Công ty Cổ phần Phụ kiện và Nhà Thép Nhất	100.729.354.881	-
Công ty TNHH Thương mại An Tiến Phong	15.000.000.000	420.998.240.000
Trả trước liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản	-	150.000.000.000
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.263.006.293.108	1.412.532.351.087
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	203.467.673.850	25.738.988.562
TỔNG CỘNG	2.047.695.119.868	2.443.667.480.237
Ước phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(93.047.627.521)	(89.747.694.375)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt (i)	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	50.000.000.000	-

(i) Đây là các khoản trả trước cho các đối tác để thực hiện phát triển các dự án bất động sản, các hợp đồng xây lắp đã được ký kết thực hiện và được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

a. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (*)	633.034.725.619	758.706.367.303
Các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.000.000.000	13.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các đối tượng khác	-	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	645.034.725.619	784.706.367.303
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn kho đối	(28.413.324.185)	(29.185.896.732)

(*) Chi tiết các khoản cho vay các đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất trong năm (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tại sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	321.350.000.000	4,5 – 5,5	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	182.868.201.434	15,0	Ngày 31 tháng 7 năm 2025	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản với Tổng Công ty; và toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cá nhân tại một công ty cổ phần.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thuật	100.000.000.000	5,5	Ngày 27 tháng 3 năm 2025	Tin chấp
Các công ty, đơn vị khác	28.816.524.185	0,0 – 9,5	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 6 tháng 9 năm 2025.	Tin chấp.
TỔNG CỘNG	633.034.725.619			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đại thi công	657.632.664.101	1.214.726.033.602
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	129.532.994.136	310.203.188.034
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh và các đối tác doanh nghiệp (*)	117.493.617.626	129.103.242.626
Kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	43.574.829.981	35.019.154.377
Phải thu ngắn hạn khác	131.331.217.981	255.931.519.548
TỔNG CỘNG	<u>1.079.765.523.825</u>	<u>1.944.982.138.167</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(201.318.689.375)	(194.565.719.565)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	73.982.792.370	162.364.376.707
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	1.005.782.731.455	1.782.617.761.460

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	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 Xi măng Cẩm Phả	64.383.748.671	-	61.236.821.194	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	167.129.076.473	167.129.076.473
Các đối tượng khác	488.463.185.099	39.030.902.235	598.069.803.573	71.002.988.830
TỔNG CỘNG	552.846.934.770	39.030.902.235	824.435.701.240	238.132.065.303

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.042.237.054.763	(29.092.462.810)	6.819.125.855.158	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (i)	982.352.895.134	(29.092.462.810)	883.958.074.601	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	8.059.874.159.629	-	5.919.602.473.493	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động khác	-	-	15.565.306.854	-
Hàng hóa	3.564.904.545	-	15.451.988.925	-
Công cụ, dụng cụ	40.112.390.793	(3.652.198.608)	47.038.784.488	(3.747.649.970)
Nguyên liệu, vật liệu	31.794.281.673	(1.406.929.128)	25.633.261.578	(1.552.495.494)
Thành phẩm	8.249.733.648	-	15.596.931.276	(558.075.636)
TỔNG CỘNG	7.123.958.365.622	(34.151.590.546)	6.922.844.831.525	(34.950.683.910)

Một số chỉ tiêu cho năm trước đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (Lập theo)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đường vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	135.935.233.150	35.706.528.736
Gói thầu 1.1-XL dự án Đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bãi Vot - Hàm Nghi	87.156.421.401	138.325.315.025
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	75.317.933.979	41.000.699.519
Gói thầu 3.4 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	63.728.693.328	32.607.532.105
Gói thầu 15-XL dự án Nút giao Phú Thứ, Hà Nam	48.098.485.982	-
Các dự án khác	570.126.127.294	636.318.299.416
TỔNG CỘNG	982.362.895.134	683.958.074.801

(ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày là)
Dự án Khu đô thị Du lịch Cải Giã Cải Bá (*)	2.147.588.116.225	1.995.898.582.584
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình phường Hải Hòa thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.731.876.351.375	1.421.456.525.917
Dự án Phú Yên	826.863.345.602	826.863.345.602
Dự án Chợ Mơ (*)	641.605.286.149	640.870.710.392
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	278.856.738.858	253.500.892.693
Dự án 93 Làng Hạ	175.633.339.911	428.805.545.404
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	125.808.178.696	181.474.474.700
Các dự án khác	161.542.602.809	170.732.396.201
TỔNG CỘNG	6.058.874.159.629	5.919.602.473.493

(*) Các tài sản phát sinh từ các dự án này và một số dự án khác đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 27

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	34.950.683.910	34.609.835.910
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(799.093.364)	340.848.000
Số cuối năm	34.151.590.546	34.950.683.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	<u>71.174.807.804</u>	<u>59.191.775.804</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.174.807.804</u>	<u>59.191.775.804</u>

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thể hiện các khoản Tổng Công ty đã chi trả đến bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Thuyết minh số 29)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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 truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.204.741.928.128	1.865.195.293.966	1.415.058.481.397	47.792.589.053	14.860.066.053	5.947.649.311.597
- Mua trong năm	515.400.000	43.186.148.189	14.790.456.103	290.762.727	6.277.078.339	65.065.845.358
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	23.254.428.988	29.280.905.519	-	-	52.515.415.505
- Phân loại lại	1.120.500.000	44.274.140.065	(33.037.222.221)	(82.000.000)	(1.235.417.544)	-
- Giảm đo thoái vốn tại công ty con	(54.295.637.795)	(344.579.804.296)	(105.567.614.058)	(2.520.872.625)	(2.403.991.807)	(569.352.680.582)
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	774.167.698	-	-	-	774.167.698
- Thanh lý, nhượng bán	(565.970.527)	(23.812.105.489)	(12.483.252.955)	-	-	(36.881.358.971)
Số cuối năm	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.008.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.005
Trong đó:						
- Đã khấu hao hết	118.174.793.557	733.055.298.583	389.290.837.065	17.851.853.152	7.169.004.516	765.541.786.868
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	681.251.348.551	771.133.406.194	775.521.264.006	20.733.259.212	5.770.542.711	2.254.409.821.074
- Khấu hao trong năm	95.764.397.694	112.622.982.500	88.057.337.541	2.550.556.632	1.636.262.529	300.631.626.896
- Phân loại lại	710.552.083	(328.998.074)	1.805.090.659	(5.363.799)	(7.181.280.889)	-
- Giảm đo thoái vốn tại công ty con	(43.344.164.319)	(237.455.516.179)	(138.789.850.297)	(2.397.802.338)	(2.212.817.023)	(424.210.150.156)
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	388.418.109	-	-	-	388.418.109
- Thanh lý, nhượng bán	(565.870.527)	(23.002.200.397)	(11.130.465.553)	-	-	(34.668.638.507)
Số cuối năm	733.816.163.862	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.748.707	3.012.697.348	2.095.591.079.416
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.123.490.579.177	894.061.886.772	639.537.197.391	27.059.329.841	9.089.523.342	3.693.238.450.573
Số cuối năm (*)	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.446	3.385.037.393	3.353.728.416.189

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải và thiết bị luyện dẫn</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.235.156.584	162.810.036.454	54.177.009.843	218.222.202.881
- Thuế trong năm	-	1.013.888.889	-	1.013.888.889
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(774.162.698)	-	(774.162.698)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(25.845.959.596)	(11.842.371.963)	(37.688.331.556)
Số cuối năm	<u>1.235.156.584</u>	<u>137.203.803.050</u>	<u>42.334.637.880</u>	<u>180.773.597.514</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	1.071.038.298	23.957.009.845	33.022.795.410	58.050.813.553
- Khấu hao trong năm	23.485.404	2.515.289.449	2.066.250.040	23.605.904.893
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(388.418.109)	-	(388.418.109)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(4.040.162.761)	(3.157.955.840)	(7.198.128.601)
Số cuối năm	<u>1.094.473.702</u>	<u>41.043.718.424</u>	<u>31.931.079.610</u>	<u>74.069.271.736</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>164.148.286</u>	<u>138.853.026.609</u>	<u>21.154.214.433</u>	<u>180.171.389.328</u>
Số cuối năm	<u>140.682.882</u>	<u>96.160.084.626</u>	<u>10.403.558.270</u>	<u>106.704.325.778</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (liếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyển sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	13.659.995.540	5.277.785.941	615.641.216	19.553.422.697
- Mua trong năm	11.501.000	4.018.910.403	-	4.030.411.403
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(3.724.581.000)	-	-	(3.724.581.000)
Số cuối năm	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	2.600.173.800	4.966.769.605	615.641.216	8.182.524.621
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.833.434.659	5.045.344.759	615.641.216	10.494.420.634
- Hao mòn trong năm	205.016.269	210.921.571	-	415.937.840
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(103.425.368)	-	-	(103.425.368)
Số cuối năm	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	8.826.560.881	232.441.182	-	9.059.002.063
Số cuối năm	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	31.847.190.465	626.670.848.487	658.518.038.932
- Tăng trong năm	4.218.831.172	256.834.368.436	260.853.199.608
- Tăng do phân loại từ hạng hóa BĐS	-	11.023.130.245	11.023.130.245
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(4.218.831.172)	(5.931.784.045)	(10.150.615.217)
Số cuối năm	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	22.153.126.346	236.561.099.953	257.714.225.299
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	27.345.038.702	390.897.952.741	418.242.991.443
- Khấu hao trong năm	385.101.728	19.383.330.093	19.768.431.821
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(2.134.315.384)	(2.134.315.384)
Số cuối năm	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.502.151.763	235.772.895.726	240.275.047.489
Số cuối năm (*)	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 một số bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÒA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 278 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 437 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tam Kỳ (*)	96.257.064.668	96.110.843.422
Các dự án khác	-	13.826.648.638
TỔNG CỘNG	<u>96.257.064.668</u>	<u>109.937.292.060</u>

(*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Gá Cát Bà (*)	5.564.270.907.654	5.265.658.490.356
Dự án Kim Vân Kim Lũ (*)	536.825.976.027	518.394.407.934
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	252.934.885.248	230.133.664.690
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	216.635.157.715	204.601.593.414
Dự án số 1 Huyện Tĩnh Gia, Nha Trang	40.077.237.912	38.153.520.666
Dự án Chợ Mỏ	-	253.089.708.636
Các dự án khác	<u>38.996.520.826</u>	<u>32.211.584.178</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.649.680.685.382</u>	<u>6.542.542.970.474</u>

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, Hết kết

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	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 (%)
Liên doanh								
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (“Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang”)	208.114.247.666	(0)	21,00	21,00	172.159.469.137	(0)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Tập đoàn Công nghiệp Thành Công Invest (“Công ty Thành Công Invest”)	150.000.000.000	(0)	49,00	49,00	140.000.000.000	(0)	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (“Công ty Xi măng Cẩm Phả”)	76.306.674.513	(0)	30,00	30,00	97.753.566.240	(0)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (“Công ty Vinsino”)	76.673.382.606	(0)	42,91	42,91	74.698.810.851	(0)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinacoex (“Công ty VCTD”)	69.627.806.446	(0)	42,63	42,63	66.568.791.560	(0)	42,63	42,63
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (“Công ty Vinacoex 12”) (i)	31.113.218.512	25.652.656.000	18,00	18,00	30.574.490.476	23.239.260.000	18,00	18,00
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tân Lộc – Vinacoex (“Công ty Vinacoex – Tân Lộc”)	16.692.760.916	(0)	50,00	50,00	13.749.856.481	(0)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinacoex Quảng Ninh (“Công ty Vinacoex Quảng Ninh”) (i)	3.436.424.782	(0)	35,00	35,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinacoex Thi công và Nội thất (“Công ty Vinacoex Đất”)	3.405.305.618	(0)	40,00	40,00	3.023.407.237	(0)	40,00	40,00
Công ty Công Quốc tế Vạn Ninh (“Thuyết minh số 4”)	-	-	0,0	0,0	198.356.183.001	(0)	40,00	40,00
TỔNG CỘNG	636.359.821.047				908.873.974.182			

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại thuyết minh số 42

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) giá trị đầu tư do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Số cuối năm
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	172.159.468.137	-	35.954.779.519	-	208.114.247.656
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	150.000.000.000
Công ty Xi măng Cẩm Phả	197.753.966.240	-	(121.445.201.727)	-	76.308.674.513
Công ty Minasinco	74.898.810.951	-	3.297.571.654	(1.373.000.000)	76.623.382.605
Công ty VCTD	68.558.781.960	-	4.219.024.785	(3.150.000.000)	69.627.806.445
Công ty Vinaconex 12	30.574.490.475	-	1.792.416.037	(1.256.688.000)	31.110.218.512
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	13.749.866.481	2.500.000.000	433.894.425	-	16.683.760.916
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	-	6.669.626.000	(3.173.200.218)	-	3.496.424.782
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.023.402.237	-	381.903.381	-	3.405.305.618
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	198.355.188.031	(198.261.212.059)	(93.975.942)	-	-
TỔNG CỘNG	908.873.974.182	(189.101.587.059)	(78.632.878.076)	(5.778.688.000)	635.359.821.047

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (liếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	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 ("Tổng Công ty VIDIPI") Công ty Cổ phần EVN Quốc tế ("Công ty EVN Quốc tế")	40.500.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	40.300.000.000	(40.000.000.000)	(ii)	1,05	1,05
Công ty Cổ phần Vmeeco (Thuyết minh số 4) (i)	21.395.000.000	-	16.641.100.000	5,83	5,83	21.395.000.000	-	53.059.600.000	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vnaco	1.513.257.496	(1.581.977.416)	9.931.680.000	5,00	5,00	-	-	-	-	-
Các công ty khác	14.042.205.882	(5.955.212.565)	(j)	-	-	5.212.500.000	(5.312.500.000)	(k)	0,87	16,67
TỔNG CỘNG	87.560.463.378	(47.536.790.062)				82.098.705.882	(51.351.107.395)			

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(k) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex ICI") với lý do góp vốn là 10% và chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày của báo cáo tài chính riêng như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	35.000.090.254	24.541.858.788
Chi phí điện bộ giải phóng mặt bằng	18.933.438.124	19.501.441.268
Chi phí trả trước dài hạn khác	84.782.571.551	79.344.016.850
TỔNG CỘNG	138.716.099.959	123.387.114.916

21. 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:			
Số đầu năm	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Số cuối năm	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	15.602.809.888	41.334.055.150	57.136.865.038
- Phân bổ trong năm	9.030.177.079	5.166.756.894	14.196.933.973
Số cuối năm	24.832.986.967	46.500.812.044	71.333.799.011
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	74.498.960.902	10.333.513.787	84.832.474.689
Số cuối năm	65.468.783.823	5.186.755.893	70.635.540.716

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

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả các nhà thầu, nhà cung cấp ngắn hạn	2.106.434.507.279	2.130.162.330.070
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	142.510.896.692	109.595.909.108
TỔNG CỘNG	2.249.945.403.971	2.239.748.239.178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.357.071.543.407	3.618.542.244.488
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	371.988.262.000	45.974.804.691
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	317.280.398.469	568.122.278.447
Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bồ Giao thông vận tải	218.730.975.026	555.373.892.405
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông thành phố Hà Nội	244.380.667.144	281.428.739.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	206.445.059.296	323.421.599.991
Người mua trả tiền trước khác	2.003.246.184.472	1.846.221.029.810
Các bên liên quan trả tiền trước	63.249.171	556.249.171
TỔNG CỘNG	3.357.134.792.578	3.619.097.583.659

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/đã trả trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	36.584.250.053	1.085.658.423.049	1.103.414.835.402	1.3.228.847.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.307.294.401	258.110.014.919	(1.088.287.824.998)	130.135.454.322
Thuế thu nhập cá nhân	6.681.069.874	28.534.148.084	(27.405.824.790)	5.910.311.868
Tiền sử dụng đất	1.832.687.179	480.815.598.230	(458.123.893.146)	674.372.264
Thuế tài nguyên	8.798.607.107	86.567.790.001	(89.232.697.139)	6.133.699.969
Các khoản khác phải trả Nhà nước	22.333.141.512	115.393.482.216	(131.848.111.372)	5.968.512.356
TỔNG CỘNG	123.037.828.988	2.033.076.456.499	(1.988.313.086.846)	187.801.198.819
		Số phải thu/nộp trong năm	Số đã nhận/trả trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.892.398.389	50.265.901	-	4.742.304.290
Thuế khác	11.951.212.955	248.232.892	-	12.199.445.648
TỔNG CỘNG	16.843.611.344	298.498.794	-	16.941.910.108

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	1.275.769.991.103	805.096.078.257
Chi phí lãi vay phải trả	47.175.832.936	102.887.353.415
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	21.217.192.164	22.243.942.290
TỔNG CỘNG	1.344.163.016.203	930.226.371.962

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (liếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhân góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	533.786.245.816	533.232.431.809
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	7.920.184.640	7.714.985.627
Kinh phí bảo trì	53.638.245.904	46.446.353.227
Phải trả các tổ đội thi công	23.263.120.227	28.854.797.472
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	250.455.036.023	256.053.330.130
TỔNG CỘNG	968.866.493.914	972.105.299.569
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn đến liên quan	5.290.593.135	4.022.048.174
Phải trả ngắn hạn đối tượng khác	963.576.400.779	968.083.251.395

(*) 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.

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	19.216.999.367	17.923.442.252
Doanh thu chưa thực hiện khác	25.236.580.746	29.402.583.526
TỔNG CỘNG	44.453.580.113	47.326.025.764
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	475.946.097.414	444.750.379.592
TỔNG CỘNG	476.946.097.414	444.750.379.592

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VNĐ
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tỷ lệ	Giảm	Giảm do thanh toán công ty con	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Thuyết minh						Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng ngắn hạn	27.1	3.105.844.844.266	8.708.640.489.240	(8.226.342.850.024)	(520.782.608.346)	3.067.359.815.134
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	27.2	1.074.544.212.185	1.420.545.456.727	(1.318.660.258.699)	(16.276.272.724)	1.100.155.137.489
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		1.699.192.518.247	807.481.753	(1.600.000.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.5	39.321.880.937	39.269.832.215	(39.326.114.675)	(8.359.125.000)	30.900.463.477
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.4	2.847.580.000	3.022.577.000	(2.847.580.000)	-	3.022.577.000
Vay bên liên quan	35	277.920.000.000	75.000.000.000	(166.240.000.000)	-	187.680.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	27.3	36.784.612.711	250.897.966.803	(296.257.570.614)	-	2.426.000.000
TỔNG CỘNG		6.136.455.628.346	10.509.184.803.738	(11.648.674.382.912)	(545.417.066.072)	4.451.548.983.100
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn	27.2	4.539.557.974.571	2.929.290.735.757	(3.523.392.470.446)	(9.506.031.161)	4.236.271.208.721
Nợ thuê tài chính dài hạn	27.5	90.008.739.221	1.239.900.000	(39.269.832.216)	(10.128.781.250)	51.510.025.766
Vay đối tượng khác dài hạn	27.4	22.668.110.633		(3.022.577.000)	-	19.645.533.633
TỔNG CỘNG		4.962.224.824.425	2.930.520.635.757	(3.565.684.879.661)	(19.633.812.411)	4.307.426.768.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.938.989.431.179	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2025 đến ngày 23 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng	3,8 – 5,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) của Tổng Công ty (Thuyết minh số 16), và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	298.701.709.089	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng.	3,8 - 8,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 16); tài sản hình thành trên đất (tầng 1, 2, 3, 5 - 7) và quyền kinh doanh khai thác lại sàn liên đới là tầng hầm 1, 2, sân kinh doanh thương mại, văn phòng nhà D E thuộc khu văn phòng của Công ty Vinaconex 1, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội và một số tài sản khác
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	198.561.982.130	Từ ngày 8 tháng 4 đến 19 tháng 5 năm 2025. Lãi trả hàng tháng	4,0 - 6,0	Một số hợp đồng tiền gửi của Công ty Vinaconex CM và tín chấp.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	144.061.581.176	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 - 6,6	Trụ sở chính, nhà lam vức, quyền sử dụng đất của trụ sở chính, một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty Vinaconex 25



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	192.239.088.859	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,5 - 8,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) của Tổng Công ty (Thuyết minh số 16); quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành; và tài sản thuộc dự án công trình Thủy điện Ngo Phát tại xã Bán Vược, xã Bán Xéc, xã Dền Phong, huyện Bát Xát tỉnh Lào Cai của Công ty Ned12.
Các ngân hàng khác	295.006.026.699	Kỳ hạn vay từ 2 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng hoặc hàng quý	4,0 - 8,5	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của Tổng Công ty và tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>3.067.359.616.134</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương – Hội sở chính	2.075.596.387.128	Gốc và lãi vay được trả 6 tháng 1 lần đến ngày 29 tháng 10 năm 2027 và 31 tháng 12 năm 2027	8,7 - 9,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hình thành của một số thửa đất trước Dự án Khu đô thị du lịch Cát Già - Cát Bà của Công ty Vinaconex ITC.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	855.018.257.900	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 24 tháng 3 năm 2027	8,8 - 9,5	Toàn bộ tài sản liên quan tới dự án: Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại: phường Hồ Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	598.076.945.453	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2031 đến ngày 21 tháng 5 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	7,5 - 8,15	Toàn bộ quyền phát sinh từ các dự án Thủy điện Đăk Đa của Công ty Bạch Thiên Lộc. Toàn bộ số cổ phần của Công ty Bạch Thiên Lộc được nắm giữ bởi Tổng Công ty
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	505.751.972.373	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 28 tháng 11 năm 2027	7,48 - 7,75	Toàn bộ dự án công trình Thủy điện Ngòi Phát tại xã Bản Vuộc, xã Bản Xèo, xã Bản Phong huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai của Công ty Ned2.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	480.000.000.000	Thời hạn cho vay tối đa 15 tháng. Kỳ hạn trả gốc 3 tháng kể từ ngày hết thời gian ân hạn.	9,0	Toàn bộ quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Invest
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch	385.593.950.000	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,5	Tiền ký quỹ và tài sản gắn liền với đơn lịch sản văn phòng tại Trung tâm Thương mại Chợ Mơ của Công ty Vinaconex Invest
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Công	140.000.000.000	Gốc vay được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2028	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Vân Kim Lũ của Tổng Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trung	109.899.208.730	Kỳ hạn vay 12 năm đến ngày 31 tháng 12 năm 2033. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng	7,7	Quyền sử dụng đất của Công ty Boco Sapa
Các ngân hàng khác	246.488.624.628	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2025.	7,2 - 8,0	Các tài sản cố định và các loại sản phẩm khác hình thành từ các dự án liên quan
TỔNG CỘNG	5.396.426.346.210			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.160.155.137.489			
Vay dài hạn	4.236.271.208.721			

27.3 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay cá nhân	2.425.000.000	Đến ngày 1 tháng 11 năm 2024. Lãi được trả hàng tháng.	0 - 7,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG	2.425.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

27.4 Vay đối tượng khác dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc vs lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội	13.500.000.000	Gốc vay được trả 5 mang/lần đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tin chấp
	5.400.000.000	Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tin chấp
	3.545.533.633	Gốc vay được hàng quý, lãi vay trả hàng tháng đến tháng 11 năm 2033	5,96	Bảo lãnh vay vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	222.577.000	Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 7 năm 2025	Không lãi suất	Tin chấp
TỔNG CỘNG	22.668.110.633			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.022.577.000			
Vay dài hạn	19.645.533.633			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tếp theo)

27.5 Nợ thuê tài chính

Tổng Công ty đang thuê máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 6,5%/năm – 9,9%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	38.027.980.405	7.121.526.916	30.906.453.477	48.553.334.848	9.231.473.911	39.321.860.937
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm	59.779.351.189	13.600.494.788	45.178.856.413	107.555.851.298	14.209.045.616	93.346.805.682
Trên 5 năm	7.356.081.057	2.024.911.714	5.331.169.343	9.055.565.886	2.733.632.347	6.321.933.539
TỔNG CỘNG	105.163.412.651	22.746.933.418	82.416.479.233	165.164.752.032	26.174.151.874	138.990.600.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành dự án	12.844.544.115	33.527.358.141
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng cơ sở hạ tầng	7.510.984.268	41.458.356.608
Các khoản dự phòng khác	131.413.136	258.129.896
TỔNG CỘNG	20.486.941.519	75.253.844.645
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành dự án	18.924.407.272	14.622.584.468
Các khoản dự phòng khác	273.433.621	-
TỔNG CỘNG	19.197.840.793	14.622.584.468

29. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	96.952.256.566	97.027.719.939
- Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí	(75.463.374)	(75.463.373)
Số cuối năm	96.876.793.192	96.952.256.566

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	64.866.550.841	89.197.790.534
- Giảm khác	(224.367)	(8.373.710)
- Sử dụng trong năm	(2.239.900.000)	(4.322.865.983)
Số cuối năm	62.626.426.474	64.866.550.841

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Động dự vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy định từ phát hành	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	4.856.799.780.000	16.282.327.575	190.428.352.000	40.191.461.033	14.777.294	1.693.378.272.670	3.074.548.512.406	9.039.632.522.978
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	403.504.757.242	(7.067.042.425)	396.437.714.817
- Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	19.117.300.000	39.117.300.000
- Thu tạo Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành	-	-	-	-	-	(2.603.560.634)	(1.584.439.355)	(4.188.000.000)
- Chưa có tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(95.829.027.738)	(95.829.027.738)
- Chưa có tức bằng tiền Công ty con chưa có tức bằng cổ phiếu	-	-	11.101.584.721	-	-	(11.101.584.721)	-	-
- Chưa có tức bằng cổ phiếu	485.656.360.000	-	-	-	-	(485.656.360.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.657.214.933)	3.657.214.933	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	167.943.772	-	-	(24.226.411.297)	(24.294.415.059)
- Tăng(giảm) khác	-	-	(2.030)	(11.167)	-	(983.253.816)	204.064.423	(179.189.560)
Số cuối năm	5.344.656.140.000	16.282.327.575	179.329.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.359.779	2.988.872.110.946	10.144.096.905.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị (trình): VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác có chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác loại vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích có dùng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay								
Số đầu năm	5.344.858.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.502.681.258.779	2.988.820.152.945	10.144.096.925.408
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	925.547.191.578	161.851.366.342	1.087.398.557.920
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.275.440.000	-	-	-	-	(541.279.440.000)	-	-
- Công ty con chưa có tư cách tiền	-	-	-	-	-	-	(70.740.854.202)	(70.740.854.202)
- Ảnh hưởng cơ thoái vốn tại công ty con	-	-	(19.327.024.721)	-	-	-	(144.224.183.721)	(163.551.208.441)
- Thay đổi Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban tài chính	-	-	-	-	-	(30.659.594)	(29.340.106)	(60.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	1.096.742.462	-	1.096.742.462
Số cuối năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.991.225	2.955.677.158.961	11.519.236.161.141

(i) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông, Tổng Công ty đã chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 12%/cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Cũng theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty đã thông qua phương án phát hành bổ sung 119.720.275 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và Tổng Công ty chưa hoàn thành phương án này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
	Đơn vị tính: VND					
Công ty Cổ phần Pacific Holdings và các công ty con	2.732.046.240.000	2.702.046.240.000	-	2.412.541.290.000	2.412.541.290.000	-
Đặc công đồng chủ	3.293.668.340.000	3.285.888.340.000	-	2.932.113.850.000	2.932.113.850.000	-
	5.985.934.580.000	5.985.934.580.000	-	5.344.655.140.000	5.344.655.140.000	-

31.3 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 đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
Vốn góp tăng trong năm	<u>541.279.440.000</u>	<u>485.856.360.000</u>
Số cuối năm	<u>5.985.934.580.000</u>	<u>5.344.655.140.000</u>
Cổ tức công bố	641.358.610.000	485.879.870.000

31.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố	641.358.610.000	485.879.870.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.879.870.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.358.610.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	641.294.561.820	485.951.753.700
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	15.121.820	96.383.700
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.856.360.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.279.440.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đang ký phát hành	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu đang lưu hành	598.593.458	534.465.514
Cổ phiếu phổ thông	598.593.458	534.465.514

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu)

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	12.870.215.463.529	12.709.754.498.075
Trong đó		
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.273.987.687.746	8.254.617.146.928
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.071.292.260.476	2.298.879.459.296
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	1.055.941.683.899	821.655.390.227
Doanh thu sản xuất công nghiệp	960.528.869.876	850.181.898.810
Doanh thu hoạt động giáo dục	276.550.076.757	280.048.921.363
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	231.914.884.775	224.373.679.461
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(5.976.603.534)
Doanh thu thuần	12.870.215.463.529	12.703.777.892.541

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	196.972.060.143	292.984.157.727
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	123.128.746.201	20.550.608.873
Lãi từ cổ tức được chia	6.585.331.084	9.152.985.574
Doanh thu tài chính khác	6.556.146.930	18.576.201.173
TỔNG CỘNG	333.243.284.358	351.363.951.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (liền theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	8.952.321.109.175	8.497.358.722.914
Giá vốn kinh doanh bất động sản	366.278.654.499	1.573.757.874.292
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	715.502.026.803	651.251.069.246
Giá vốn sản xuất công nghiệp	619.915.247.047	479.960.928.607
Giá vốn hoạt động giáo dục	184.756.041.410	169.907.178.025
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	147.261.157.333	138.960.857.000
Trích lập dự phòng	3.005.685.824	11.626.467.159
TỔNG CỘNG	10.889.099.922.091	11.522.823.127.243

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	434.329.226.455	832.937.611.206
Lỗ do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết	-	1.371.230.041
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.623.004.267	616.195.084
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.088.460	192.156.179
Chi phí tài chính khác	10.110.268.754	19.282.087.417
TỔNG CỘNG	446.066.687.936	854.399.278.927

35. 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 viên	31.770.363.452	32.301.925.329
Chi phí nguyên vật liệu	18.602.517.747	16.237.824.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.721.873.530	5.157.689.604
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bảo hành công trình	(17.957.300.603)	14.622.584.468
Chi phí môi giới	8.016.387.106	12.522.647.618
Chi phí khác	14.899.344.144	11.873.520.295
	58.053.185.376	92.716.194.631
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	258.472.353.713	233.067.139.427
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng hao mòn xây dựng có từ ra lớn	(71.116.418.757)	(480.668.115.356)
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	30.175.203.252	22.425.761.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.652.510.452	30.060.893.174
Chi phí bằng tiền khác	117.738.802.580	116.101.198.554
	379.922.451.220	(79.013.322.322)
TỔNG CỘNG	437.975.636.596	13.702.872.309

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NIÊN 1 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cơ năm lái chính kết thúc cùng ngày

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Hoàn nhập công nợ phải trả	20.414.884.118	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố đ nh	7.288.124.972	20.434.137.428
Các khoản thu nhập khác	23.487.760.899	1.639.519.513
	51.190.769.989	22.073.656.939
Chi phí khác		
Chi phí phạt	14.843.913.008	12.003.955.502
Chi phí dự án đầu tư bị thu hồi	3.384.853.289	-
Các khoản chi phí khác	12.145.590.897	5.722.671.594
	30.374.357.194	17.726.627.096
LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	20.816.412.795	4.347.029.843

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây áp, bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	4.119.935.993.357	4.152.173.775.437
Chi phí nguyên vật liệu	4.055.004.665.147	4.038.227.815.736
Chi phí nhân công	1.035.899.084.377	1.050.097.457.441
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế lương ma	358.817.536.423	338.213.594.163
Hoàn nhập dự phòng	(89.068.033.536)	(454.419.043.758)
Chi phí khác	1.717.405.453.346	1.706.032.226.968
TỔNG CỘNG	11.194.795.098.114	10.830.326.819.987

Mọi số chỉ tiêu cho năm trước đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ('TNDN') áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau.

► Công ty Nedi2:

Đối với dự án đầu tư bán đầu.

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho năm hiện tại là 5%.

Đối với dự án đầu tư mở rộng.

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát mở rộng bắt đầu bước vào giai đoạn kinh doanh (từ năm 2020 đến năm 2034). Dự án này cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thuế suất thuế TNDN cho năm hiện tại áp dụng cho năm hiện tại là 5%.

► Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ: thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%.

► Công ty Bách Thiên Lộc: Công ty này được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Đak Ba bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2023 đến năm 2038). Công ty này cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (năm 2023) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, thu nhập từ dự án của công ty này đang được miễn thuế TNDN cho năm hiện tại.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định và thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

38.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tiền: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.116.014.919	171.059.552.065
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	5.990.463.144	(1.510.087.175)
TỔNG CỘNG	264.106.478.063	159.549.464.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	1 372 600.035 983	656.987.175.707
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	232 031.689 752	65.682 347.649
Trong đó:		
Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện	12.610.795 415	4 588 638 173
Thuế suất 10% của hoạt động giao dịch thủy điện	4 608.500 003	24.508.875.697
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	214.812.394 334	36.584 032 779
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được trừ	12 838.525.067	11.948 951.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(3 996.245 146)	(6.998 461 863)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(96 351 488)	(1.418.739.083)
Thu nhập không chịu thuế	(1 332.613 967)	(1 830 689.854)
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	6.232 871.075	7 239 536 724
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận lên quan đến lỗ tính thuế	18.137.202.159	88 900 517 888
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	4.678 983.961	(4 259 856 636)
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	12.314 695 829	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(23.441.636.840)	(2 891 473 340)
Các điều chỉnh khác	7 729 377 671	3.175.231 532
Chi phí thuế TNDN	264.106.478.063	159.549.464.890

38.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản (thuế thu nhập hoãn lại)				
Chênh lệch tạm thời về quyền lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nói				
bỏ	69.547.636.624	81.012.771.566	8.534.865.059	7.239.536.724
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	7.310.249.443	13.628.608.097	(6.218.358.654)	2.834.673.031
Dự phòng tồn thất thực hiện hợp đồng	1.502.196.854	8.291.671.322	(6.759.474.466)	8.291.671.322
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	292.114.379	803.071.187	(510.956.808)	(5.247.606.998)
Chênh lệch khác	118.067.327	638.700.933	(420.638.000)	130.749.057
	98.770.264.627	104.174.820.104		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(805.411.327.547)	(805.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(2.550.237.950)	(1.964.338.283)	(585.899.667)	(1.786.385.981)
	(607.961.565.497)	(607.375.665.830)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(509.191.300.870)	(503.200.837.726)		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(5.990.463.144)	11.510.087.175

36.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế với số tiền khoảng 390 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 491 tỷ VND); có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tổng Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo);
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (lập theo)

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính hiện lực không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty và các công ty con có khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai khoảng 74,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 73,5 tỷ VND).

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nếu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

18/1
ĐNC
chính
17 &
ĐTN
1/4/

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo):
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể và/hoặc có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp
Công ty Nedra2	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex DM	Công ty con trực tiếp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp; kể đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Bao Sapa	Công ty con trực tiếp
Công ty Viwaco	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 17	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 27	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 18	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 4	Công ty con trực tiếp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Việt Trì	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con gián tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xưởng Cẩm Phá	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasenco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Duang Ninh	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Dải	Công ty liên kết gán tiếp
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Colana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Các cá nhân là thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục thông tin chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ Thu lãi tạm ứng hợp đồng thi công	34 329 926 741 -	42 819 427 310 150.000 000 000
Công ty Cổ phần Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Trả nợ vay	128 240.000.000	12.000.000.000
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	70 597 378 079	19 996 362 052
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập lãi lại vay Thu tiền cho vay	3 148 927 477 -	12 645.024 118 476.432.679 178
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay Trả nợ vay Doanh thu xây lắp và lắp dựng sản phẩm Mua hàng hóa, dịch vụ Cổ tức được chia	76 000 000.000 38 000 000 000 12 676.700 298 3 105.841 171 1 373 000.000	- - 11 527 823 775 6.675.989 571 1 195 260 274
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết	Góp vốn	8 659 625.000	-
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả Cổ tức được chia Mua hàng hóa, dịch vụ Vay Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	7 651 202.672 3 150.000.000 2 433 465 380 - -	2 035 068 109 - - 149 880.000 000 5 529.182.980
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Cổ tức được chia Mua hàng hóa, dịch vụ Cho vay	1 256 688.000 - -	3 351.168 000 2 369.137 674 2 000.000 000
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.209.754.000	42 386.951 619
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ Góp vốn Cổ tức được chia	25.263 523.770 2.500 000.000 1.162 919.834	- - 1.144.357.002
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Cho vay Thu tiền cho vay Thu nhập từ lãi vay	220.000 000.000 210 000 000 000 14.617 808.220	- - -

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty bán hàng, cung cấp dịch vụ và mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng

Tổng Công ty cho vay và vay bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay

Số dư các khoản phải thu phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần báo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khác đối với số dư là 77.242 012.492 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: số dự phòng là 61 236.821 194 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra lịch hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

KẾ TOÁN QUẢN LÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
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	58.196.417.158	-	
Công ty BQT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	11.869.809.640	7.485.622.425	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	8.808.332.584	8.774.604.653	
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	4.273.962.740	3.064.318.570	
TỔNG CỘNG			83.148.632.622	24.824.603.648	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)					
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	160.585.322.069	-	
Công ty Vinaconex M&F	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	33.365.804.473	12.133.189.603	
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.421.737.514	-	
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	8.094.814.374	13.605.769.689	
TỔNG CỘNG			203.467.673.850	25.738.968.562	
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Lãi sẵn để bồi</i>
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty cùng lãnh đạo chủ chốt	10.000.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2025	8,8	Tín chấp
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		12.000.000.000			
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	64.383.748.674	61.236.671.194	
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Phải thu khoản ứng trước	-	100.000.000.000	
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	9.595.043.699	1.127.566.613	
TỔNG CỘNG			73.982.792.370	162.364.378.707	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau. (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng liên đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	84.017.455.220	-
Công ty Vnaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	34.561.495.003	60.769.977.336
Công ty Vnaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công xây lắp	4.332.244.455	11.524.668.677
Công ty Vnaconex M&E	Công ty có cùng liên đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	124.835.300	29.672.915.097
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	20.374.991.704	17.611.547.398
TỔNG CỘNG			143.510.896.692	109.585.909.108

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 27)					
Công ty VC 10	Công ty liên kết	149.580.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4%	6.300.000 cổ phần của Công ty VC 10 thuộc sở hữu của Tổng Công ty và cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	38.000.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2025	3,5	Tin chấp
TỔNG CỘNG		187.580.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. 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 (HDQT) và Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Tài	Chủ tịch HDQT (từ ngày 26 tháng 7 năm 2024) kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.994.858.518	1.855.139.999
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HDQT (đến ngày 26 tháng 7 năm 2024)	2.032.540.001	2.033.540.001
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc	2.122.090.001	2.149.890.001
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.790.339.999	1.936.139.999
Bà Trần Thị Thu Hằng	Thành viên HDQT độc lập	450.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.711.173.001	1.479.693.817
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.380.840.001	1.320.540.001
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.249.840.001	1.227.510.449
TỔNG CỘNG		12.711.981.522	12.352.454.297

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.123.316.837	2.045.608.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tổng 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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	926.542.191.578	403.504.757.243
Điều chỉnh giảm do chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (*)	-	(1.655.618.083)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	926.542.191.578	401.849.139.160
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	598.593.458	598.593.458
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	598.593.458	598.593.458
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.548	671
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.548	671

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thù lao chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát của các công ty con từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của các công ty con

(**) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng đã được điều chỉnh do việc chia có tức bằng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh số 31.1

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 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng 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 Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ cơ Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Thi công xây lắp;
- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Sản xuất công nghiệp (bao gồm sản xuất điện, nước, bê tông và khai thác đá); và
- ▶ Dịch vụ thương mại, giao dịch và hoạt động khác

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau

Đơn vị tính: VND

	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Lợi trừ	Tổng cộng
Năm nay						
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng và biên ngoài	9.273.957.687.746	1.071.292.260.476	2.016.470.553.775	500.464.961.532	-	12.870.215.463.529
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	2.049.193.127.956		243.594.087.422	201.245.526.550	(2.494.033.141.928)	-
Tổng doanh thu thuần	11.323.150.815.702	1.071.292.260.476	2.260.064.641.197	701.710.488.082	12.194.533.141.928	12.870.215.463.529
Giá vốn các bộ phận	(10.947.205.061.478)	(375.073.384.607)	(1.467.863.590.688)	(621.128.409.255)	2.422.760.019.817	(10.880.069.922.091)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	375.945.754.224	696.218.875.869	792.201.050.509	180.582.078.827	(71.272.528.111)	1.991.115.541.438
Thu nhập không phân bổ (i)						(170.539.868.809)
Chi phí phân bổ	(230.048.478.806)	(40.349.265.877)	(134.866.614.491)	(15.929.521.185)	(16.767.753.277)	(437.975.638.596)
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.372.500.036.953
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(264.106.478.003)
Lợi nhuận (trên sau thuế)						1.108.393.557.950
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	11.991.817.806.502	8.415.934.969.117	3.350.146.187.651	332.776.925.609	(904.035.087.795)	23.189.640.811.664
Tài sản không phân bổ (ii)						6.250.997.210.823
Tổng tài sản	11.991.817.806.502	8.415.934.969.117	3.350.146.187.651	332.776.925.609	(904.035.087.795)	29.440.638.022.507
Công nợ bộ phận	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	335.565.509.182	45.564.694.602	(3.559.562.638.975)	8.306.992.268.897
Công nợ không phân bổ (iii)						10.017.533.799.279
Tổng công nợ	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	335.565.509.182	45.564.694.602	(3.559.562.638.975)	18.324.525.068.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND					
	Tài chính xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại giao dịch và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Năm trước (Trình bày lại)						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.248.642.543.394	2.258.579.459.286	1.671.837.269.037	484.479.600.624	-	12.703.777.892.541
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	2.365.699.299.228	-	10.724.860.603	122.778.333.036	(3.099.202.293.067)	(5.099.202.293.067)
Tổng doanh thu	11.214.339.842.622	2.298.879.459.286	1.682.561.949.640	607.198.933.660	(3.099.202.293.067)	12.703.777.892.541
Gia vốn các bộ phận	(11.458.316.626.838)	(1.000.027.021.405)	(1.130.615.432.218)	(421.085.532.445)	3.091.123.285.664	(11.522.823.127.213)
Lợi nhuận gộp các bộ phận (thu nhập/chi phí) không phân bổ (i)	(243.976.984.215)	694.951.837.881	551.945.517.627	186.113.401.414	(8.070.007.403)	1.180.554.765.298
Chi phí phân bổ	174.205.725.446	(41.205.476.279)	(123.123.636.972)	(15.139.493.027)	(6.380.091.522)	(13.702.872.309)
Lợi nhuận thuần trước thuế						555.957.175.707
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(159.549.464.890)
Lợi nhuận thuần sau thuế						396.407.710.817
Tài sản và công nợ						
Tài sản bỏ phân	11.949.471.835.026	8.228.076.180.873	4.818.271.522.720	280.761.177.337	(1.423.445.837.186)	23.853.968.678.770
Tài sản không phân bổ (ii)						6.840.401.957.303
Tổng tài sản	11.949.471.835.026	8.228.076.180.873	4.818.271.522.720	280.761.177.337	(1.423.445.837.186)	30.694.370.636.073
Công nợ bỏ phân	7.919.133.622.653	3.851.532.298.087	812.853.512.225	38.586.318.153	(4.205.609.680.983)	8.379.456.070.515
Công nợ không phân bổ (iii)						12.076.824.803.604
Tổng công nợ	7.919.133.622.653	3.851.532.298.087	812.853.512.225	38.586.318.153	(4.205.609.680.983)	20.456.320.874.119

- (i) Thu nhập/chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phân lợi/lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, lợi nhuận chờ xử lý, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuê tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

Thông tin theo bộ phận cho năm trước: đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

42. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng, trường học để phát triển các dự án bất động sản và thuê văn phòng và các tài sản khác theo các Hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.467.843.295	10.124.821.072
Trên 1 đến 5 năm	33.651.956.792	35.065.899.777
Trên 5 năm	169.460.317.829	188.318.559.565
TỔNG CỘNG	211.580.117.917	233.507.280.404

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	64.407.728.882	60.879.507.153
Trên 1 đến 5 năm	77.594.084.865	60.020.013.373
Trên 5 năm	84.760.986.236	110.417.887.564
TỔNG CỘNG	226.762.782.003	221.317.408.090

Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.871 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tổng Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Tổng Công ty</i>	
			<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	600.000.000.000
2	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	360.550.000.000	35	126.532.875.000
3	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
4	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			741.732.875.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.954	41.427
- Yên Nhật (JPY)	1.578.793	1.601.373
- Euro (EUR)	250	318

44. 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 hợp nhất của Tổng Công ty

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2025



Phạm Hồng Hạnh
Người lập

Đặng Thanh Hoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đồng
Tổng Giám đốc