

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2023



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 45

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12818041/22963998

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”) được lập ngày 14 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.226.669.329.613	1.142.275.094.805
110	I. Tiền	4	26.776.330.490	26.360.200.378
111	1. Tiền		26.776.330.490	26.360.200.378
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	123.690.000.000	88.690.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123.690.000.000	88.690.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		576.857.271.071	635.348.617.401
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	478.279.020.537	550.204.959.757
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	37.383.982.662	30.728.208.981
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	71.829.470.956	64.955.651.747
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7, 8	(10.635.203.084)	(10.540.203.084)
140	IV. Hàng tồn kho	9	489.274.876.310	379.546.772.367
141	1. Hàng tồn kho		489.274.876.310	379.546.772.367
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.070.851.742	12.329.504.659
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.565.490.457	3.582.973.804
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.505.361.285	4.716.688.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	4.029.841.889
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		48.247.177.006	49.963.076.187
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		788.821.741	677.220.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		788.821.741	677.220.000
220	II. Tài sản cố định		31.270.609.755	36.441.029.692
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	29.866.609.755	35.037.029.692
222	Nguyên giá		180.626.582.785	180.614.673.694
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(150.759.973.030)	(145.577.644.002)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.404.000.000	1.404.000.000
228	Nguyên giá		1.849.850.000	1.849.850.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(445.850.000)	(445.850.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		810.958.576	787.322.213
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		810.958.576	787.322.213
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		15.214.536.934	11.895.254.282
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	15.214.536.934	11.895.254.282
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.274.916.506.619	1.192.238.170.992

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	485.660.249.883	379.239.624.235
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	485.660.249.883	379.239.624.235
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(440.836.819.127)	(341.977.558.422)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.823.430.756	37.262.065.813
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	3.675.218.602	5.339.192.219
22	7. Chi phí tài chính	23	(11.142.053.750)	(8.837.619.947)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.142.053.750)	(8.837.619.947)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(18.560.412.720)	(18.398.535.553)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(14.460.235.468)	(12.559.995.752)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.335.947.420	2.805.106.780
31	11. Thu nhập khác		763.055.914	398.513.500
32	12. Chi phí khác		(79.131.531)	(783.980.939)
40	13. Lợi nhuận/(chi phí) khác		683.924.383	(385.467.439)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.019.871.803	2.419.639.341
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(1.774.844.953)	(1.803.653.424)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.245.026.850	615.985.917
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	270	51
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	270	51



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		5.019.871.803	2.419.639.341
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	25	5.718.991.067	6.116.796.994
03	Trích lập các khoản dự phòng		1.096.837.056	645.560.453
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.740.218.602)	(5.339.192.219)
06	Chi phí lãi vay	23	11.142.053.750	8.837.619.947
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.237.535.074	12.680.424.516
09	Giảm các khoản phải thu		61.600.914.935	29.283.381.287
10	Tăng hàng tồn kho		(109.728.103.943)	(31.559.974.243)
11	Giảm các khoản phải trả		(21.203.220.512)	(26.652.743.212)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		51.990.394	(872.693.346)
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.782.226.303)	(10.399.499.060)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.906.978.252)	(3.076.039.177)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(85.400.000)	(376.600.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(68.815.488.607)	(30.973.743.235)
	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		(350.545.454)	(1.393.230.264)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		65.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(35.000.000.000)	(15.790.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	5.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.600.217.826	391.110.483
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(31.685.327.628)	(11.792.119.781)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		588.311.301.174	466.032.485.515
34	Tiền trả nợ gốc vay		(487.390.771.827)	(427.705.041.034)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(3.583.000)	(7.053.931.120)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		100.916.946.347	31.273.513.361
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		416.130.112	(11.492.349.655)
60	Tiền đầu kỳ		26.360.200.378	32.228.512.470
70	Tiền cuối kỳ	4	26.776.330.490	20.736.162.815


 Nguyễn Minh Tuấn
 Người lập


 Nguyễn Đức Quang Thông
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Văn Trung
 Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 542 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 477).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 3 chi nhánh bao gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Tổ chức kế toán</i>	<i>Nơi thành lập và hoạt động</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Khai thác và kinh doanh đá xây dựng
2	Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Chi nhánh Bê tông Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán phụ thuộc	Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh bê tông xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty

Công ty có các chi nhánh hạch toán độc lập và hạch toán phụ thuộc ("chi nhánh") như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính Công ty (bao gồm Trụ sở chính và chi nhánh hạch toán phụ thuộc) và các chi nhánh hạch toán độc lập. Báo cáo tài chính giữa niên độ của các chi nhánh hạch toán độc lập được lập cùng kỳ và sử dụng chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được thực hiện bằng cách cộng hợp các chỉ tiêu tương ứng của các báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính và các chi nhánh hạch toán độc lập. Các giao dịch và số dư về đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, thu hộ, chi hộ giữa các chi nhánh hạch toán độc lập và Trụ sở chính Công ty được kiểm tra theo từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính giữa niên độ.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|--|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Chi phí phải trả cho thầu phụ, giá vốn nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị và lao động trực tiếp cộng với chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp thực tế đích danh. |

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 31 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Việc trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được thực hiện theo kế hoạch trích trước chi phí sửa chữa lớn vào chi phí hàng năm.

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và được xác nhận bởi khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty được xác định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc cung cấp dịch vụ xây lắp, hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông, hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Công ty trong kỳ.

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	12.325.235.143	2.513.113.637
Tiền gửi ngân hàng	14.451.095.347	18.847.086.741
Tiền đang chuyển	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	26.776.330.490	26.360.200.378

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	123.690.000.000	123.690.000.000	88.690.000.000	88.690.000.000
TỔNG CỘNG	123.690.000.000	123.690.000.000	88.690.000.000	88.690.000.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 13 tháng và hưởng lãi suất từ 4,79%/năm đến 7,50%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,78%/năm đến 7,00%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu của khách hàng	477.635.570.166	549.611.303.541
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Công ty Cổ phần Regal Group	38.480.098.942	39.980.098.942
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	37.806.516.526	37.806.516.526
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	23.903.317.000	26.930.403.000
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	23.645.861.061	19.803.842.611
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Duy Tân	22.030.515.564	28.794.838.873
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	20.427.007.845	69.017.946.019
- Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng	20.199.831.021	27.339.226.253
- Các khách hàng khác	209.150.694.407	217.946.703.517
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	643.450.371	593.656.216
TỔNG CỘNG	478.279.020.537	550.204.959.757
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.552.503.963)	(8.457.503.963)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Bạch Đằng Đà Nẵng	5.358.542.000	1.091.918.200
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	3.356.400.000	-
Trả trước cho người bán khác	28.604.860.928	29.463.088.685
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>64.179.734</u>	<u>173.202.096</u>
TỔNG CỘNG	<u>37.383.982.662</u>	<u>30.728.208.981</u>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(656.123.321)	(656.123.321)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	42.827.714.724	-	42.391.621.785	-
Ký quỹ, ký cược	13.912.933.343	-	12.721.680.928	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	8.718.565.023	-	3.735.793.291	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	1.453.054.378	-	1.241.472.956	-
Phải thu khác	<u>4.917.203.488</u>	<u>(1.426.575.800)</u>	<u>4.865.082.787</u>	<u>(1.426.575.800)</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.829.470.956</u>	<u>(1.426.575.800)</u>	<u>64.955.651.747</u>	<u>(1.426.575.800)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân	2.282.692.825	-	2.282.692.825	-
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.262.043.000	-	1.262.043.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông Tỉnh Quảng Nam	1.838.517.200	-	1.838.517.200	-
Các đối tượng khác	5.251.950.059	-	5.156.950.059	-
TỔNG CỘNG	10.635.203.084	-	10.540.203.084	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	17.946.184.626	-	9.071.160.282	-
Công cụ, dụng cụ	9.355.793.998	-	11.199.540.820	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	436.868.465.386	-	335.285.295.649	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các dự án bất động sản:</i>				
- Khu đô thị Thiên Ân	250.594.109.144	-	234.806.494.693	-
- Khu dân cư Ngân Câu	10.573.093.399	-	9.709.495.366	-
- Khu dân cư Thuận Trà 2	128.886.364	-	128.886.364	-
Các công trình xây lắp	171.128.593.489	-	90.640.419.226	-
Thành phẩm	14.081.302.055	-	12.967.645.371	-
Hàng hóa bất động sản (*)	11.023.130.245	-	11.023.130.245	-
TỔNG CỘNG	489.274.876.310	-	379.546.772.367	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm giá trị 4 lô đất tại Khu Đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	22.002.544.145	57.776.484.602	100.530.801.346	304.843.601	180.614.673.694
- Mua trong kỳ	191.000.000	135.909.091	-	-	326.909.091
- Thanh lý tài sản	-	(315.000.000)	-	-	(315.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	22.193.544.145	57.597.393.693	100.530.801.346	304.843.601	180.626.582.785
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	11.048.809.218	30.735.381.559	52.206.885.450	304.843.601	94.295.919.828
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	17.004.595.266	45.670.177.098	82.598.028.037	304.843.601	145.577.644.002
- Hao mòn trong kỳ	554.323.940	1.761.996.811	3.402.670.316	-	5.718.991.067
- Thanh lý tài sản	-	(315.000.000)	-	-	(315.000.000)
- Điều chỉnh khác	-	(221.662.039)	-	-	(221.662.039)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	17.558.919.206	46.895.511.870	86.000.698.353	304.843.601	150.759.973.030
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.997.948.879	12.106.307.504	17.932.773.309	-	35.037.029.692
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.634.624.939	10.701.881.823	14.530.102.993	-	29.866.609.755

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	445.850.000	445.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	1.404.000.000	-	1.404.000.000

Công ty sử dụng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.258.660.268	3.048.152.237
Các khoản khác	1.306.830.189	534.821.567
TỔNG CỘNG	4.565.490.457	3.582.973.804
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.348.788.328	11.113.444.878
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	4.353.789.699	-
Các khoản khác	511.958.907	781.809.404
TỔNG CỘNG	15.214.536.934	11.895.254.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	162.250.000	-	162.250.000	162.250.000	-	162.250.000
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000

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

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	33.511.379.726	33.511.379.726	27.285.927.396	27.285.927.396
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lê Trung Gia	15.840.708.000	15.840.708.000	-	-
Doanh nghiệp Tư nhân Hiệp Thuận	12.752.295.200	12.752.295.200	25.392.987.200	25.392.987.200
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	10.328.276.035	10.328.276.035	10.209.424.726	10.209.424.726
Công ty TNHH Thép Minh Nhật	9.146.584.320	9.146.584.320	6.384.250.478	6.384.250.478
Công ty Cổ phần Eurowindow	7.370.931.306	7.370.931.306	10.454.743.133	10.454.743.133
Công ty TNHH Một thành viên Giang Phú Thành	7.458.144.200	7.458.144.200	5.909.660.500	5.909.660.500
Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu Thép O.U.M.E.R	5.879.114.023	5.879.114.023	10.881.735.084	10.881.735.084
Phải trả người bán khác	145.885.188.736	145.885.188.736	184.639.276.318	184.639.276.318
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	442.513.582	442.513.582	464.513.582	464.513.582
TỔNG CỘNG	248.615.135.128	248.615.135.128	281.622.518.417	281.622.518.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng	58.832.140.000	75.981.126.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	65.690.819.000	66.353.294.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Trà	28.590.000.000	-
Trường Đại học FPT	26.153.800.000	15.459.373.600
Ban Quản lý Dự án Huyện Núi Thành	9.531.506.000	9.531.506.000
Người mua trả tiền trước khác	25.785.822.159	14.337.297.108
Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>84.481.695.352</u>	<u>85.295.309.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>299.065.782.511</u>	<u>266.957.905.708</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thuế giá trị gia tăng	442.427.975	6.700.503.736	(3.847.984.484)	3.294.947.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.170.969.534	1.774.844.953	(3.906.978.252)	1.038.836.235
Thuế thu nhập cá nhân	192.662.245	1.392.252.447	(1.271.109.449)	313.805.243
Thuế tài nguyên	163.935.526	1.670.595.545	(1.446.601.267)	387.929.804
Phí bảo vệ môi trường	46.211.699	521.099.057	(443.252.733)	124.058.023
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	536.521.260	-	536.521.260
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>4.016.206.979</u>	<u>12.598.816.998</u>	<u>(10.918.926.185)</u>	<u>5.696.097.792</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp	39.679.767.745	47.678.379.327
Chi phí lãi vay phải trả	358.314.721	262.502.262
TỔNG CỘNG	<u>40.038.082.466</u>	<u>47.940.881.589</u>

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	154.764.554.768	154.784.221.388
Tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Các loại bảo hiểm và kinh phí công đoàn	1.949.904.746	169.809.669
Phải trả cổ tức	8.579.044.811	182.687.811
Các khoản phải trả khác	3.135.946.952	1.807.451.277
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.377.189.122	54.898.188
TỔNG CỘNG	<u>174.710.407.388</u>	<u>159.902.835.322</u>

(*) Bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Thiên Ân tại phường Điện Nam Đông và phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Các đối tác cá nhân cũng có quyền được mua đất của dự án nếu có nhu cầu.

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	5.855.038.389	1.925.624.527
TỔNG CỘNG	<u>5.855.038.389</u>	<u>1.925.624.527</u>

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	174.509.333.385	174.509.333.385	588.311.301.174	(486.382.771.827)	276.437.862.732	276.437.862.732	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	17.016.000.000	17.016.000.000	19.508.000.000	(1.008.000.000)	35.516.000.000	35.516.000.000	
TỔNG CỘNG	191.525.333.385	191.525.333.385	607.819.301.174	(487.390.771.827)	311.953.862.732	311.953.862.732	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19.2)	39.213.000.000	39.213.000.000	-	(19.508.000.000)	19.705.000.000	19.705.000.000	
TỔNG CỘNG	39.213.000.000	39.213.000.000	-	(19.508.000.000)	19.705.000.000	19.705.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19.	VAY (tiếp theo)					
19.1	Vay ngân hàng ngắn hạn					
	Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	200.977.403.180	Kỳ hạn vay từ 5 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 7 tháng 2 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	7,9% - 9,5%	Trụ sở chính, nhà làm việc và quyền sử dụng đất của trụ sở chính Công ty và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.	
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	75.460.459.552	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 27 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,6% - 9,5%.	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.	
	TỔNG CỘNG	276.437.862.732				
19.2	Vay dài hạn					
	Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	3.221.000.000	Thời hạn khoản vay là 36 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 12 tháng 10 năm 2025.	Lãi suất trong kỳ là 9,0%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng.	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.	
	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Thuyết minh số 27)	52.000.000.000	Thời hạn khoản vay là 24 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán tại ngày 22 tháng 9 năm 2024.	Lãi suất trong kỳ là 12%/năm.	Tin chấp.	
	TỔNG CỘNG	55.221.000.000				
	Trong đó:					
	- Vay dài hạn đến hạn trả	35.516.000.000				
	- Vay dài hạn	19.705.000.000				

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	7.888.866.709	150.659.130.025
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	615.985.917	615.985.917
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(688.866.709)	(688.866.709)
- Chia cổ tức	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
- Tặng khác	-	-	-	893.003.748	893.003.748
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	1.508.989.665	144.279.252.981
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	9.263.338.598	152.033.601.914
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.245.026.850	3.245.026.850
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
- Tặng khác	-	-	-	221.662.039	221.662.039
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	4.330.027.487	147.100.290.803

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

Cũng theo Nghị quyết 01 nêu trên, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với số lượng chào bán là 12.000.000 cổ phần với tổng giá trị cổ phần chào bán tính theo mệnh giá là 120.000.000.000 VND. Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết đối với các nội dung công việc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	79.593.000.000	66,33%	79.593.000.000	66,33%
Các cổ đông khác	40.407.000.000	33,67%	40.407.000.000	33,67%
TỔNG CỘNG	120.000.000.000	100%	120.000.000.000	100%

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	8.400.000.000	7.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	3.583.000	7.053.931.120
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-

20.4 Cổ phiếu

Số lượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng doanh thu	485.660.249.883	379.239.624.235
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	<i>370.750.797.504</i>	<i>204.975.538.847</i>
<i>Doanh thu bán thành phẩm (đá và bê tông)</i>	<i>114.909.452.379</i>	<i>144.881.645.388</i>
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>-</i>	<i>29.382.440.000</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	485.660.249.883	379.239.624.235
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>484.723.491.836</i>	<i>379.119.508.237</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>936.758.047</i>	<i>120.115.998</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi	3.571.635.852	343.363.393
Cổ tức, lợi nhuận được chia	103.582.750	80.437.500
Lãi trả chậm	-	4.915.391.326
TỔNG CỘNG	3.675.218.602	5.339.192.219

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	352.204.089.173	193.109.383.070
Giá vốn bán thành phẩm (Hoàn nhập)/Trích dự phòng bảo hành công trình xây lắp	89.168.182.151	118.575.819.362
Giá vốn hoạt động bất động sản	(535.452.197)	909.915.990
	-	29.382.440.000
TỔNG CỘNG	440.836.819.127	341.977.558.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	11.142.053.750	8.837.619.947
TỔNG CỘNG	11.142.053.750	8.837.619.947

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	3.497.403.151	3.577.494.224
Chi phí vận chuyển	9.661.323.071	9.390.963.380
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	1.541.757.966	1.889.334.938
Chi phí khấu hao	2.988.593.554	2.989.629.400
Chi phí khác	871.334.978	551.113.611
TỔNG CỘNG	18.560.412.720	18.398.535.553
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	8.731.417.277	8.538.979.710
Chi phí khấu hao	112.354.414	112.354.414
Chi phí dịch vụ mua ngoài	586.230.903	462.817.818
Chi phí khác	5.030.232.874	3.445.843.810
TỔNG CỘNG	14.460.235.468	12.559.995.752

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nguyên vật liệu	340.475.531.467	256.148.704.665
Chi phí nhân công	150.859.175.029	93.310.037.179
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	5.718.991.067	6.116.796.994
Chi phí phát triển dự án bất động sản	16.300.615.406	28.202.813.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.277.744.058	20.686.364.711
Chi phí khác	29.922.236.709	21.597.806.939
TỔNG CỘNG	576.554.293.736	426.062.523.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.716.188.109	693.718.118
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	58.656.844	1.109.935.306
TỔNG CỘNG	1.774.844.953	1.803.653.424

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.019.871.803	2.419.639.341
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	1.003.974.361	483.927.868
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	58.656.844	1.109.935.306
Chi phí không được khấu trừ thuế	105.000.000	225.877.750
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo luật định	612.103.992	-
Các khoản phạt	15.826.306	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(20.716.550)	(16.087.500)
Chi phí thuế TNDN	1.774.844.953	1.803.653.424

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tập đoàn
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Công ty mẹ	Chia cổ tức	5.571.510.000	4.775.580.000
		Lãi vay phải trả	3.094.356.163	1.190.630.136
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	651.743.679	-
		Phí bảo lãnh	227.934.771	-
		Vay	-	18.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng Tập đoàn	Bán bê tông	201.360.000	120.115.998
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ xây lắp	482.258.896	-
		Bán bê tông	87.905.092	-
		Ứng trước chi phí thi công xây lắp	-	300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản vay chịu lãi từ bên liên quan, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: không lập). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả khác với các bên liên quan như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp, cho thuê nhà	442.090.371	410.716.216
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tập đoàn	Bán bê tông	201.360.000	164.460.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng Tập đoàn	Bán bê tông	-	18.480.000
TỔNG CỘNG			643.450.371	593.656.216
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí thi công xây lắp	64.179.734	173.202.096
TỔNG CỘNG			64.179.734	173.202.096
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)</i>				
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	442.513.582	464.513.582
TỔNG CỘNG			442.513.582	464.513.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền vật tư, thiết bị	66.779.731.953	67.496.650.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thi công xây lắp	17.701.963.399	17.798.659.000
TỔNG CỘNG			<u>84.481.695.352</u>	<u>85.295.309.000</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả Phí bảo lãnh	3.094.356.163 282.832.959	- 54.898.188
TỔNG CỘNG			<u>3.377.189.122</u>	<u>54.898.188</u>
<i>Vay (Thuyết minh số 19)</i>				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Vay	52.000.000.000	52.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>52.000.000.000</u>	<u>52.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	443.923.077	523.923.077
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc	240.461.539	299.461.539
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	240.461.539	299.461.539
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	240.461.539	299.461.539
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	240.461.539	120.000.000
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	45.000.000	-
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên Ban kiểm soát	15.000.000	60.000.000
	đến ngày 19 tháng 3 năm 2022		
TỔNG CỘNG		1.945.769.233	2.037.307.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.245.026.850	615.985.917
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.245.026.850	615.985.917
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	270	51
- Lãi suy giảm	270	51

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được điều chỉnh do Công ty chưa trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty có các bộ phận kinh doanh chính sau:

- ▶ Hoạt động xây lắp;
- ▶ Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông; và
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày						
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	370.750.797.504	114.909.452.379	-	-	485.660.249.883	
Doanh thu giữa các bộ phận	10.743.282.711	28.165.967.147	(38.909.249.858)	(38.909.249.858)	-	
Tổng doanh thu	381.494.080.215	143.075.419.526	-	(38.909.249.858)	485.660.249.883	
Kết quả						
Lợi nhuận gộp của bộ phận	19.082.160.528	25.741.270.228	-	-	44.823.430.756	
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(39.803.558.953)	
Lợi nhuận thuần trước thuế					5.019.871.803	
Chi phí thuế TNDN					(1.774.844.953)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN					3.245.026.850	
Tổng tài sản						
Tài sản bộ phận	646.892.943.090	159.444.808.077	322.085.643.252	(4.135.468.290)	1.124.287.926.129	
Tài sản không phân bổ (ii)					150.628.580.490	
Tổng tài sản					1.274.916.506.619	
Tổng nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	546.989.224.028	115.778.489.231	157.230.108.114	(4.135.468.290)	815.862.353.083	
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					311.953.862.732	
Tổng nợ phải trả					1.127.816.215.815	

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày				
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	204.975.538.847	144.881.645.388	29.382.440.000	379.239.624.235
Tổng doanh thu	204.975.538.847	144.881.645.388	29.382.440.000	379.239.624.235
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	10.956.239.787	26.305.826.026	-	37.262.065.813
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)				(34.842.426.472)
Lợi nhuận thuần trước thuế				2.419.639.341
Chi phí thuế TNDN				(1.803.653.424)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				615.985.917
Tổng tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	574.729.935.705	143.145.442.988	243.293.896.044	961.169.274.737
Tài sản không phân bổ (ii)				38.888.412.815
Tổng tài sản				1.000.057.687.552
Nợ phải trả bộ phận	352.507.356.405	85.471.811.090	156.943.875.244	594.923.042.739
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				260.855.391.832
Tổng nợ phải trả				855.778.434.571

(i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư tài chính.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty thuê nhà cho nhân viên thực hiện dự án theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	223.600.000	95.200.000
Từ 1 năm – 5 năm	62.900.000	-
TỔNG CỘNG	286.500.000	95.200.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị khoảng 328,6 tỷ VND.

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

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

Tranh tụng liên quan đến việc thu hồi nợ phải thu khách hàng

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đang trong quá trình tranh tụng dân sự với một khách hàng doanh nghiệp để thu hồi công nợ phải thu về thi công xây dựng. Theo đó, Công ty chưa ghi nhận thu nhập từ lãi chậm trả và phạt chậm thanh toán do còn đợi phiên tòa phúc thẩm diễn ra.

