

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 63

1/2/2023
JNK
A
IH
1/2/2023

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”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 8 tháng 11 năm 2023.

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 Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Tới	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 Tới	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 – Chi nhánh Hà Nội 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12839118/66917113

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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



Trần Phú Sơn
Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1



Đỗ Đức Hiếu
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.970.130.066.745	10.549.325.625.629
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.088.286.365.694	961.071.538.681
111	1. Tiền		1.925.513.653.366	954.245.629.379
112	2. Các khoản tương đương tiền		162.772.712.328	6.825.909.302
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		962.152.102.550	1.151.552.749.042
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	962.152.102.550	1.151.552.749.042
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.828.382.570.267	5.852.900.159.635
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.673.904.762.784	2.115.682.218.374
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.600.845.342.332	2.764.781.797.211
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.155.024.393.909	920.567.391.384
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.877.069.107.393	1.024.282.674.667
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(478.461.036.151)	(972.413.922.001)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.852.556.059.101	2.419.851.730.149
141	1. Hàng tồn kho		2.852.556.059.101	2.419.851.730.149
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		238.752.969.133	163.949.448.122
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		490.288.949	2.306.949.002
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		158.877.974.611	78.612.102.325
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.192.929.769	13.838.620.991
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	69.191.775.804	69.191.775.804

11/2023/11/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.580.285.907.222	10.270.747.757.983
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.378.779.350	2.799.711.062.500
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	-	150.000.000.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	5.378.779.350	149.711.062.500
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	-	2.500.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		297.570.037.673	232.908.029.861
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	224.184.645.422	194.053.256.016
222	Nguyên giá		407.470.082.360	374.681.994.129
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(183.285.436.938)	(180.628.738.113)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	73.364.899.251	38.854.773.845
225	Nguyên giá		84.880.745.474	39.618.804.349
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.515.846.223)	(764.030.504)
227	3. Tài sản cố định vô hình		20.493.000	-
228	Nguyên giá		141.640.000	106.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(121.147.000)	(106.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	167.656.650.312	195.052.032.165
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	554.072.302.972
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(330.488.632.258)	(359.020.270.807)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		816.247.782.758	791.985.971.609
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.110.643.422	94.820.137.566
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	720.137.139.336	697.165.834.043
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	6.245.373.212.119	6.222.506.540.991
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.615.274.591.549	5.425.617.891.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.070.070.810.517	1.110.330.810.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		70.837.205.882	65.207.205.882
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(510.809.395.829)	(378.649.366.957)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		48.059.445.010	28.584.120.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	25.915.280.171	17.890.135.791
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	22.144.164.839	10.693.985.066
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.550.415.973.967	20.820.073.383.612

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.314.594.565.561	14.804.081.090.142
310	I. Nợ ngắn hạn		11.899.577.875.065	10.004.265.228.984
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.654.459.601.129	2.274.659.008.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	3.406.630.855.131	1.579.750.076.780
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	9.906.286.852	18.046.338.067
314	4. Phải trả người lao động		82.052.795.757	61.494.472.243
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	659.485.269.024	691.517.731.549
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	16.367.861.715	26.857.371.248
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.134.018.091.735	1.116.710.192.232
320	8. Vay ngắn hạn	25	4.813.651.033.864	4.174.736.338.247
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	63.717.480.015	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	59.288.599.843	60.493.699.843
330	II. Nợ dài hạn		1.415.016.690.496	4.799.815.861.158
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	397.199.227.085	408.461.775.739
338	2. Vay dài hạn	25	1.017.817.463.411	4.369.042.206.878
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	22.311.878.541
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.235.821.408.406	6.015.992.293.470
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	6.138.893.127.940	5.918.988.549.631
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		777.955.660.365	1.043.907.442.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		558.051.082.056	760.867.034.914
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		219.904.578.309	283.040.407.142
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		96.928.280.466	97.003.743.839
431	1. Nguồn kinh phí	26	96.928.280.466	97.003.743.839
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.550.415.973.967	20.820.073.383.612

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đặng Thanh Huân

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	29.1	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(8.000.083.585.209)	(7.220.310.630.811)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(112.988.174.212)	310.946.807.855
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	852.104.811.250	630.767.990.230
22	7. Chi phí tài chính	32	(755.376.797.811)	(622.530.220.665)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(606.841.675.516)	(615.630.091.975)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(1.695.200.702)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	258.602.052.955	(37.230.306.176)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		242.341.892.182	280.259.070.542
31	11. Thu nhập khác	33	2.371.058.258	69.002.592.504
32	12. Chi phí khác	33	(7.911.223.885)	(23.639.370.063)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	33	(5.540.165.627)	45.363.222.441
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		236.801.726.555	325.622.292.983
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(28.347.328.019)	(40.061.973.452)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.3	11.450.179.773	(2.519.912.389)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		219.904.578.309	283.040.407.142

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đặng Thanh Huân

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		236.801.726.555	325.622.292.983
	<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		52.590.303.070	53.751.996.341
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(320.334.500.370)	(169.811.417.640)
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		164.864.466	(14.772.241.874)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(835.443.168.253)	(683.269.862.794)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		617.071.936.872	618.874.041.244
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(249.148.837.660)	130.394.808.260
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.318.696.711.669	(379.115.530.039)
10	Tăng hàng tồn kho		(406.167.076.351)	(801.884.850.077)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.172.657.453.419	(2.341.481.829.468)
12	Tăng chi phí trả trước		(6.208.484.327)	(1.623.087.741)
14	Tiền lãi vay đã trả		(581.739.568.295)	(624.004.126.745)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(38.435.722.576)	(35.633.146.439)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.280.563.373)	(7.736.347.224)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.208.373.912.506	(4.061.084.109.473)
	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		(149.183.676.170)	(138.986.406.945)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		53.096.667.373	271.151.601.484
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.480.122.964.205)	(5.005.304.211.766)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.575.717.725.193	7.361.090.291.573
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(261.082.700.000)	(184.403.893.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.116.094.505.880	550.250.126.016
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		834.656.452.380	553.379.963.620
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.689.176.010.451	3.407.177.470.182

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		7.881.038.258.948	7.423.685.698.238
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.634.430.392.305)	(7.605.413.841.177)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(16.870.267.239)	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(95.393.700)	(529.822.086.080)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.770.357.794.296)	(711.550.229.019)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.127.192.128.661	(1.365.456.868.310)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	961.071.538.681	2.326.519.128.633
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		22.698.352	9.278.358
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.088.286.065.694	961.071.538.681

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập

Đặng Thanh Huân

Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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”), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 8 tháng 11 năm 2023.

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, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 993 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 859 nhân viên).

12-c
 T
 HH
 c Y
 N/
 HÁ
 N
 C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25). 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“ <i>Công ty Vinaconex 1</i> ”)	55,14	55,14	D9, đường 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 (“ <i>Công ty Vinaconex 4</i> ”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Dakao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
3	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“ <i>Công ty Vinaconex 16</i> ”)	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 (“ <i>Công ty Vinaconex 17</i> ”)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“ <i>Công ty Vinaconex 25</i> ”)	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 (“ <i>Công ty Vinaconex 27</i> ”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (“ <i>Công ty Vinaconex CM</i> ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vimeco (“ <i>Công ty Vimeco</i> ”)	51,41	51,41	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (“ <i>Công ty Vinaconex Sài Gòn</i> ”)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
10	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (“ <i>Công ty Vinaconex Invest</i> ”)	100,00	100,00	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 Du lịch Vinaconex (“ <i>Công ty Vinaconex ITC</i> ”)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“ <i>Công ty Vinaconex Việt Trì</i> ”) (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023, Tổng Công ty có 21 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25). 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)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (“ <i>Công ty Nedi2</i> ”)	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
14	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (“ <i>Công ty Bách Thiên Lộc</i> ”)	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình điện
15	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (“ <i>Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ</i> ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
16	Công ty Cổ phần Viwaco (“ <i>Công ty Viwaco</i> ”)	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
17	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (“ <i>Công ty Vinaconex Dung Quất</i> ”)	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
18	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (“ <i>Công ty Boo Sapa</i> ”)	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
II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“ <i>Công ty Vinaconex Real Estate</i> ”) (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“ <i>Công ty Bohemia</i> ”) (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
21	Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco (“ <i>Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco</i> ”) (i)	99,75	51,28	Tầng 2,3 Tòa nhà CT2 Vimeco, số 4 đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục

(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 và Công ty Vimeco.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ▶ Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các 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.

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 năm.

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 riêng. 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.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 (tiếp theo)

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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 Tổng Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 riêng khi phát sinh.

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

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	10 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa	10 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm thanh lý.

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

3.14 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 năm, 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 riêng 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 riêng.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

Quý 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 riêng.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (“Công ty Vinaconex M&E”)

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 6.000.000 cổ phiếu của Công ty Vinaconex M&E và giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 65% xuống còn 5%. Theo đó, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty Vinaconex M&E đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Tổng Công ty.

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại (“Công ty Vimeco M&T”)

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2023, Công ty Vimeco – một công ty con của Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 1.536.900 cổ phần của Công ty Vimeco M&T, theo đó Công ty Vimeco M&T không còn là công ty con của Công ty Vimeco và không còn là công ty con được đầu tư gián tiếp của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Thoái vốn và mất quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (“Công ty Vinaconsult”)

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 506.000 cổ phần của Công ty Vinaconsult và giảm tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại công ty này từ 51% xuống còn 5%. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Vinaconsult của Tổng Công ty đã trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác kể từ ngày này. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng VINA-VCC (“Công ty VINA-VCC”), một công ty con của Công ty Vinaconsult 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 kinh doanh riêng của Tổng Công ty.

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (“Công ty Vinaconex MEC”)

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 1.326.000 cổ phần của Công ty Vinaconex MEC, theo đó Công ty Vinaconex MEC 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 riêng của Tổng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (“Công ty VCTD”)

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 2.700.000 cổ phần của Công ty VCTD cho công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty này từ 45% xuống còn 42,63%. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Tổng Công ty.

Tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc

Vào ngày 07 tháng 10 năm 2023, Tổng Công ty đã mua thêm 16.998.970 cổ phần của Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc sau khi công ty này tăng vốn điều lệ từ 330 tỷ VND lên thành 500 tỷ VND. Sau khi hoàn thành giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty con này không thay đổi.

Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Vinaconex 25

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2023, Tổng Công ty đã mua thêm 7.959.300 cổ phần của Công ty Vinaconex 25 trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ tại công ty con này từ 120 tỷ VND lên thành 240 tỷ VND. Vào ngày 16 tháng 11 năm 2023, Tổng Công ty tiếp tục mua thêm 1.150.000 cổ phần còn dư từ đợt phát hành nêu trên do các cổ đông còn lại không đăng ký mua. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại công ty con này tăng từ 66,33% lên thành 71,12% kể từ ngày này.

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	21.619.519.723	13.683.088.942
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.903.894.133.643	940.562.540.437
Các khoản tương đương tiền (**)	162.772.712.328	6.825.909.302
TỔNG CỘNG	<u>2.088.286.365.694</u>	<u>961.071.538.681</u>

(*) Bao gồm khoản tiền gửi với số dư 340 tỷ VND tại ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại một dự án của Tổng Công ty.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các công ty tài chính. Các khoản đầu tư này hưởng lãi suất từ 3,0% đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4,6%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	<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 (*)	776.720.595.700	1.020.552.749.042
Chứng chỉ tiền gửi (**)	185.431.506.850	131.000.000.000
TỔNG CỘNG	962.152.102.550	1.151.552.749.042

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 4,4%/năm đến 8,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,3%/năm đến 10,8%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi với tổng số dư là 133 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tổng Công ty tại các ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn do các công ty tài chính phát hành có kỳ hạn từ 6 tháng đến 7 tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 10,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 7,0%/năm đến 7,25%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.090.033.489.819	1.085.470.243.501
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP</i>	<i>172.665.989.609</i>	<i>41.684.538.801</i>
<i>Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải</i>	<i>151.610.157.695</i>	-
<i>Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh</i>	<i>917.099.516</i>	<i>491.917.099.516</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>764.840.242.999</i>	<i>551.868.605.184</i>
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	583.871.272.965	1.030.211.974.873
TỔNG CỘNG	1.673.904.762.784	2.115.682.218.374
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(142.986.742.305)	(574.815.391.090)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	1.209.442.896.186	1.854.859.804.405
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng số 9</i>	104.186.829.343	181.402.124.993
<i>Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam</i>	-	180.000.000.000
<i>Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (*)</i>	150.000.000.000	-
<i>Các khoản trả trước ngắn hạn khác</i>	955.256.066.843	1.493.457.679.412
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	391.402.446.146	909.921.992.806
TỔNG CỘNG	1.600.845.342.332	2.764.781.797.211
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.487.797.544)	(79.487.797.544)
Dài hạn		
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (*)	-	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	150.000.000.000

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đã thu hồi khoản trả trước nêu trên.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	756.470.201.850	233.181.903.486
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 36)	372.825.674.089	211.461.266.145
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi các đối tượng khác (*)	16.000.000.000	-
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	9.728.517.970	475.924.221.753
TỔNG CỘNG	1.155.024.393.909	920.567.391.384
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(64.021.570.821)	(62.020.389.877)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	-	16.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	5.378.779.350	133.711.062.500
TỔNG CỘNG	5.378.779.350	149.711.062.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản cho vay các đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	494.057.000.000	7,4 - 8,6	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 1 năm 2024	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	222.420.821.918	16,0	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	- Khoản trả trước của đối tác để nhận chuyển nhượng một số sản phẩm và một phần dự án tại 1 dự án bất động sản của Tổng Công ty; và - Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cá nhân tại một công ty cổ phần.
Các công ty, đơn vị khác	39.992.379.932	0,0 - 10,5	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2023	Tín chấp.
TỔNG CỘNG	<u>756.470.201.850</u>			
Dài hạn đến hạn thu hồi				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9	16.000.000.000	9,0	Ngày 30 tháng 1 năm 2024	Tín chấp.
	<u>16.000.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty (*)	467.154.839.660	450.941.287.924
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	386.677.446.679	355.285.540.143
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp (**)	976.820.846.171	146.037.477.643
Phải thu tiền cổ tức	7.266.337.185	37.275.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	39.149.637.698	34.742.601.772
TỔNG CỘNG	1.877.069.107.393	1.024.282.674.667
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(191.964.925.481)	(256.090.343.490)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	1.009.916.361.144	192.190.642.159
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	867.152.746.249	832.092.032.508
Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	2.500.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	2.500.000.000.000

(*) Một số khoản tạm ứng được đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của một công ty khác.

(**) 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.

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 Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (*)	167.129.076.473	167.129.076.473	647.333.811.179	-
Công ty Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Các đối tượng khác	436.108.981.819	46.050.018.634	350.610.697.026	113.932.659.170
TỔNG CỘNG	691.640.131.258	213.179.095.107	1.086.346.581.171	113.932.659.170

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đã thu hồi toàn bộ số dư công nợ nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp	402.548.952.068	438.738.176.229
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.449.625.648.589	1.981.113.553.920
Nguyên vật liệu	381.458.444	-
TỔNG CỘNG	<u>2.852.556.059.101</u>	<u>2.419.851.730.149</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá trị xây lắp và đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, Phường Hải Hòa, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.420.144.870.451	866.827.498.657
Dự án Phú Yên	826.863.345.602	816.540.782.483
Dự án Khu đô thị Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	181.474.474.700	277.652.946.127
Gói thầu 11-XL dự án đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bãi Vọt – Hàm Nghi	138.325.015.025	105.841.852
Dự án Đường Vành Đai 4, Hà Nội (*)	35.706.528.736	-
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	41.000.699.519	51.582.432.067
Dự án Sân bay quốc tế Phú Bài	34.910.799.124	195.119.448.880
Gói thầu 3-XL dự án đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Phan Thiết – Dầu Giây	-	77.251.688.057
Các dự án khác	174.130.325.944	134.771.092.026
TỔNG CỘNG	<u>2.852.556.059.101</u>	<u>2.419.851.730.149</u>

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan thuộc 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 25.

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 (*)	69.191.775.804	69.191.775.804
TỔNG CỘNG	<u>69.191.775.804</u>	<u>69.191.775.804</u>

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả đền 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 như trình bày tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	121.503.529.712	111.886.421.438	126.268.612.572	10.164.726.704	4.858.703.703	374.681.994.129
- Mua trong năm	794.590.909	70.343.810.439	34.092.665.275	5.400.229.610	1.674.272.727	112.305.568.960
- Thanh lý, nhượng bán	-	(75.482.272.729)	(4.035.208.000)	-	-	(79.517.480.729)
Số cuối năm	122.298.120.621	106.747.959.148	156.326.069.847	15.564.956.314	6.532.976.430	407.470.082.360
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	57.593.893.393	8.792.981.599	17.983.686.567	9.472.067.968	398.529.050	94.241.158.577
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	84.941.350.467	45.583.213.356	40.263.783.375	9.186.346.161	654.044.754	180.628.738.113
- Khấu hao trong năm	2.250.811.505	15.409.262.903	11.507.808.548	1.009.154.016	752.873.523	30.929.910.495
- Thanh lý, nhượng bán	-	(27.285.605.356)	(987.606.314)	-	-	(28.273.211.670)
Số cuối năm	87.192.161.972	33.706.870.903	50.783.985.609	10.195.500.177	1.406.918.277	183.285.436.938
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	36.562.179.245	66.303.208.082	86.004.829.197	978.380.543	4.204.658.949	194.053.256.016
Số cuối năm	35.105.958.649	73.041.088.245	105.542.084.238	5.369.456.137	5.126.058.153	224.184.645.422

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định hữu hình là nhà cửa và vật kiến trúc với giá trị còn lại 34 tỷ VND và máy móc thiết bị với giá trị còn lại 23 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Máy móc, thiết bị

Nguyên giá:

Số đầu năm 39.618.804.349
- Thuê trong năm 45.261.941.125

Số cuối năm 84.880.745.474

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm 764.030.504
- Khấu hao trong năm 10.751.815.719

Số cuối năm 11.515.846.223

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 38.854.773.845

Số cuối năm 73.364.899.251

15. 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	9.627.543.200	544.444.759.772	554.072.302.972
- Kết chuyển vào hàng tồn kho	-	(55.927.020.402)	(55.927.020.402)
Số cuối năm	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	180.533.621.744	180.533.621.744
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	6.167.630.825	352.852.639.982	359.020.270.807
- Hao mòn trong năm	494.702.260	10.398.727.596	10.893.429.856
- Kết chuyển vào hàng tồn kho	-	(39.425.068.405)	(39.425.068.405)
Số cuối năm	6.662.333.085	323.826.299.173	330.488.632.258
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.459.912.375	191.592.119.790	195.052.032.165
Số cuối năm	2.965.210.115	164.691.440.197	167.656.650.312

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ; tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ; một phần diện tích tầng hầm khu N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính; một phần diện tích tại tầng 4, tầng hầm B2 và tầng hầm B3 tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến và hạ tầng khu 1 Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 95,8 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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	96.110.643.422	94.820.137.566
TỔNG CỘNG	96.110.643.422	94.820.137.566

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.2.

16.2 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 Kim Văn Kim Lũ	518.694.407.934	494.040.025.987
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	195.058.998.646	196.742.075.300
Các dự án khác	6.383.732.756	6.383.732.756
TỔNG CỘNG	720.137.139.336	697.165.834.043

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư vào công ty con <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	5.615.274.591.549	(62.232.520.918)	5.553.042.070.631	5.425.617.891.549	(72.491.238.230)	5.353.126.653.319
Đầu tư vào công ty liên doanh <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	12.500.000.000	-	12.500.000.000	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết <i>(Thuyết minh số 17.3)</i>	1.057.570.810.517	(407.692.962.345)	649.877.848.172	1.097.830.810.517	(265.928.522.845)	831.902.287.672
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác <i>(Thuyết minh số 17.4)</i>	70.837.205.882	(40.883.912.566)	29.953.293.316	65.207.205.882	(40.229.605.882)	24.977.600.000
TỔNG CỘNG	<u>6.756.182.607.948</u>	<u>(510.809.395.829)</u>	<u>6.245.373.212.119</u>	<u>6.601.155.907.948</u>	<u>(378.649.366.957)</u>	<u>6.222.506.540.991</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex ITC (ii)	1.629.550.858.800	-	2.623.950.000.000	1.629.550.858.800	-	2.409.750.000.000
2	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
3	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	Công ty Bách Thiên Lộc (Thuyết minh số 4)	591.364.160.606	-	(i)	421.374.460.606	(2.059.120.794)	(i)
5	Công ty Nedi2 (ii)	384.277.906.463	-	766.397.272.899	384.277.906.463	-	843.037.000.189
6	Công ty Vinaconex 25 (ii) (Thuyết minh số 4)	185.284.943.200	-	227.012.380.000	94.191.943.200	-	102.674.970.000
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	Công ty Vimeco (ii)	118.377.000.000	-	101.382.657.400	118.377.000.000	-	97.718.227.200
9	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	52.268.106.400	58.803.000.000	-	80.717.835.200
10	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
11	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(35.427.979.361)	(i)	49.871.720.000	(36.782.481.153)	(i)
12	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	605.472.000.000	42.840.000.000	-	416.160.000.000
13	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
14	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.881.641.557)	(i)	13.849.719.596	(5.035.449.388)	(i)
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
17	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
18	Công ty Vinaconex M&E (Thuyết minh số 4)	-	-		65.000.000.000	(265.286.895)	(i)
19	Công ty Vinaconsult (Thuyết minh số 4)	-	-		6.426.000.000	(6.426.000.000)	8.976.000.000
	TỔNG CỘNG	5.615.274.591.549	(62.232.520.918)		5.425.617.891.549	(72.491.238.230)	

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex - Tấn Lộc ("Công ty Vinaconex – Tấn Lộc") (i)	12.500.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%	12.500.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	12.500.000.000	-				12.500.000.000	-			

- (i) Công ty Vinaconex – Tấn Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(406.047.510.887)	(i)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	(265.928.522.845)	(i)	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh ("Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh")	200.000.000.000	(1.645.451.458)	(i)	40,00%	40,00%	200.000.000.000	-	(i)	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	104.227.700.000	-	(i)	21,00%	21,00%	104.227.700.000	-	(i)	21,00%	21,00%
Công ty VCTD (Thuyết minh số 4)	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%	90.000.000.000	-	(i)	45,00%	45,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (ii)	22.602.930.000	-		18,00%	18,00%	22.602.930.000	-		36,00%	36,00%
Công ty Vinaconex MEC (Thuyết minh số 4) (ii)	-	-	(i)	0,00%	0,00%	13.260.000.000	-		44,20%	44,20%
TỔNG CỘNG	1.057.570.810.517	(407.692.962.345)				1.097.830.810.517	(265.928.522.845)			

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được xác định theo giá đóng cửa 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 2023, ngoài các khoản đầu tư vào các công ty liên kết nêu trên, Tổng Công ty cũng có cam kết góp vốn thành lập một công ty liên kết khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh") với tỷ lệ góp vốn là 35% và công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày lập của báo cáo tài chính riêng này như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.4 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự 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 ("Công ty VIDIFI")	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế ("Công ty EVN Quốc tế") (ii)	21.395.000.000	-	53.059.600.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	42.790.000.000	5,83%	5,83%
Công ty Vinaconex M&E (Thuyết minh số 4)	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung ("Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung")	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Vinaconsult (Thuyết minh số 4) (ii)	630.000.000	(630.000.000)	1.023.000.000	5,00%	5,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 ("Công ty Vinaconex 21") (ii)	362.205.882	(233.505.882)	241.800.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(229.605.882)	132.600.000	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	70.837.205.882	(40.883.912.566)				65.207.205.882	(40.229.605.882)			

- (i) Tổng Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa 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 2023, 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 tỷ lệ góp vốn là 10% và chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày lập của báo cáo tài chính riêng này như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	12.917.545.618	13.251.906.026
Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	5.118.134.468	-
Chi phí thuê đất	3.366.227.015	3.613.978.863
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.513.373.070	1.024.250.902
TỔNG CỘNG	25.915.280.171	17.890.135.791

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

19.1 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 người bán ngắn hạn	1.170.203.522.470	860.641.653.978
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9	123.059.025.063	218.732.049.445
- Các nhà thầu, nhà cung cấp khác	1.047.144.497.407	641.909.604.533
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	484.256.078.659	1.414.017.354.797
TỔNG CỘNG	1.654.459.601.129	2.274.659.008.775

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.397.574.787.298	1.579.731.560.114
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	566.122.278.447	88.650.518.890
- Ban quản lý dự án Thăng Long – Bộ Giao thông Vận tải	555.373.892.405	391.836.134.732
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	323.421.599.991	84.964.039.991
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	281.428.739.144	2.006.559.000
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông	267.430.108.443	-
- Người mua trả tiền trước khác	1.403.798.168.868	1.012.274.307.501
Các bên liên quan trả tiền trước	9.056.067.833	18.516.666
TỔNG CỘNG	3.406.630.855.131	1.579.750.076.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. 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/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	717.042.499.492	(717.042.499.492)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.192.585.270	28.347.328.019	(41.631.707.268)	2.908.206.021
Thuế thu nhập cá nhân	1.853.752.797	12.422.451.057	(11.577.122.783)	2.699.081.071
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	337.398.092.737	(337.398.092.737)	-
Thuế khác	-	11.654.998.775	(7.355.999.015)	4.298.999.760
TỔNG CỘNG	18.046.338.067	1.106.865.370.080	(1.115.005.421.295)	9.906.286.852
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Thuế giá trị gia tăng	449.706.530	-	(449.706.530)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.195.984.692	-	(3.195.984.692)	-
Thuế khác	351.702.890	-	-	351.702.890
TỔNG CỘNG	13.838.620.991	-	(3.645.691.222)	10.192.929.769

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	654.327.694.044	668.090.540.411
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	3.839.660.137	17.371.471.401
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.317.914.843	6.055.719.737
TỔNG CỘNG	659.485.269.024	691.517.731.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	878.386.736.446	854.450.700.145
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	58.284.453.981	82.961.103.352
Cổ tức phải trả	3.137.923.214	3.233.316.914
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	194.208.978.094	176.065.071.821
TỔNG CỘNG	<u>1.134.018.091.735</u>	<u>1.116.710.192.232</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	586.843.696.293	581.790.227.485
<i>Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	547.174.395.442	534.919.964.747

(*) 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.

23. 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 sàn thương mại	16.367.861.715	26.857.371.248
TỔNG CỘNG	<u>16.367.861.715</u>	<u>26.857.371.248</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	397.199.227.085	408.461.775.739
TỔNG CỘNG	<u>397.199.227.085</u>	<u>408.461.775.739</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan</i>	9.519.600.901	9.830.353.264
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	404.047.487.899	425.488.793.723

24. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	41.458.356.608	-
Dự phòng chi phí bảo hành	22.259.123.407	-
TỔNG CỘNG	<u>63.717.480.015</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND				
		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	25.1	3.288.354.852.946	5.080.881.756.404	(6.238.020.887.150)	2.131.215.722.200	
Vay ngắn hạn bên liên quan	36	441.840.000.000	2.402.296.549.855	(2.083.128.389.692)	761.008.160.163	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	25.2	216.617.724.441	316.912.000.397	(231.147.527.616)	302.382.197.222	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	25.4	7.923.760.860	28.798.942.411	(16.870.267.239)	19.852.436.032	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	25.3	220.000.000.000	1.599.192.518.247	(220.000.000.000)	1.599.192.518.247	
TỔNG CỘNG		4.174.736.338.247	9.428.081.767.314	(8.789.167.071.697)	4.813.651.033.864	
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng	25.2	768.384.906.498	515.733.755.533	(316.912.000.397)	967.206.661.634	
Nợ thuê tài chính	25.4	31.695.043.489	47.714.700.699	(28.798.942.411)	50.610.801.777	
Trái phiếu phát hành	25.3	3.568.962.256.891	10.230.261.356	(3.579.192.518.247)	-	
TỔNG CỘNG		4.369.042.206.878	573.678.717.588	(3.924.903.461.055)	1.017.817.463.411	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.219.469.100.060	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2024 đến ngày 9 tháng 9 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,3 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	425.919.946.885	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024 đến ngày 3 tháng 9 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,1 - 8,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	132.237.970.756	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,7	Một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	122.872.554.674	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2024 đến ngày 23 tháng 9 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,6 - 8,3	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	119.399.661.731	Ngày 13 tháng 4 năm 2024 đến ngày 29 tháng 6 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,3 – 8,0	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	111.316.488.094	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2024 đến ngày 22 tháng 2 năm 2024. Lãi trả hàng tháng.	6,0	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ (Thuyết minh số 16); trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty; và một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6)
TỔNG CỘNG	<u>2.131.215.722.200</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	1.029.352.858.858	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	9,8	Toàn bộ tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (<i>Thuyết minh số 11</i>)
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>218.334.197.222</i>			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	220.000.000.000	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối là ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ (<i>Thuyết minh số 16</i>) và trường học Lý Thái Tổ của Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>80.000.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	20.235.999.998	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 12 năm 2028.	7,8	Tài sản cố định liên quan đến Dự án đường Vành đai 4 (<i>Thuyết minh số 11</i>)
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>4.048.000.000</i>			
TỔNG CỘNG	<u>1.269.588.858.856</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>302.382.197.222</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>967.206.661.634</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành

Trái chủ	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.600.000.000.000	Tháng 6 năm 2024	10,5 – 10,51	Cổ phiếu của Tổng Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings.
Chi phí phát hành trái phiếu	(807.481.753)			
TỔNG CỘNG	1.599.192.518.247			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.599.192.518.247			

25.4 Nợ thuê tài chính

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	25.974.576.963	6.122.140.931	19.852.436.032	11.152.422.024	3.228.661.164	7.923.760.860
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 - 5 năm	57.504.405.020	6.893.603.243	50.610.801.777	38.113.045.608	6.418.002.119	31.695.043.489
TỔNG CỘNG	83.478.981.983	13.015.744.174	70.463.237.809	49.265.467.632	9.646.663.283	39.618.804.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGUỒN KINH PHÍ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	97.003.743.839	100.838.891.063
Chi sự nghiệp	(75.463.373)	(3.835.147.224)
Số cuối năm	<u>96.928.280.466</u>	<u>97.003.743.839</u>

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	60.493.699.843	64.394.899.843
Sử dụng trong năm	(1.205.100.000)	(3.901.200.000)
Số cuối năm	<u>59.288.599.843</u>	<u>60.493.699.843</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số đầu năm	4.417.106.730.000	16.282.327.575	1.749.313.980.872	6.182.703.038.447
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	283.040.407.142	283.040.407.142
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	441.692.050.000	-	(441.692.050.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(530.052.810.600)	(530.052.810.600)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	(214.615.385)	(214.615.385)
- Điều chỉnh khác	-	-	(16.487.469.973)	(16.487.469.973)
Số cuối năm	<u>4.858.798.780.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>1.043.907.442.056</u>	<u>5.918.988.549.631</u>
Năm nay				
Số đầu năm	4.858.798.780.000	16.282.327.575	1.043.907.442.056	5.918.988.549.631
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	219.904.578.309	219.904.578.309
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	485.856.360.000	-	(485.856.360.000)	-
Số cuối năm	<u>5.344.655.140.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>777.955.660.365</u>	<u>6.138.893.127.940</u>

(i) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu và chi trả thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát không chuyên trách từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022. Trong tháng 7 năm 2023, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 48.585.636 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.412.511.290.000	2.412.511.290.000	-	3.056.264.810.000	3.056.264.810.000	-
Các cổ đông khác	2.932.143.850.000	2.932.143.850.000	-	1.802.533.970.000	1.802.533.970.000	-
	5.344.655.140.000	5.344.655.140.000	-	4.858.798.780.000	4.858.798.780.000	-

28.3 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	4.858.798.780.000	4.417.106.730.000
Vốn góp tăng trong năm	485.856.360.000	441.692.050.000
Số cuối năm	5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
Cổ tức đã công bố	485.879.870.000	971.763.483.600

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố	485.879.870.000	971.763.483.600
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	-	530.052.810.600
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	-	441.710.673.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	485.879.870.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	485.951.753.700	971.514.136.080
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả cho các năm trước	74.368.000	64.390.850
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: 1.200 VND/cổ phiếu	21.025.700	529.757.695.230
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 10%/cổ phiếu	-	441.692.050.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	485.856.360.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	534.465.514	485.879.878
Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	534.465.514	485.879.878
Cổ phiếu phổ thông	534.465.514	485.879.878
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	534.465.514	485.879.878
Cổ phiếu phổ thông	534.465.514	485.879.878
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	7.118.110.627.699	6.902.324.866.289
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	512.594.291.027	158.380.145.475
<i>Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	152.481.576.610	341.617.076.236
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác</i>	103.908.915.661	128.935.350.666
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	7.887.095.410.997	7.531.257.438.666
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	7.069.301.149.007	4.896.111.774.976
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	817.794.261.990	2.635.145.663.690

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi từ thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	561.751.837.437	358.483.367.630
Cổ tức, lợi nhuận được chia	225.162.932.502	242.270.745.617
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	46.676.000.000	15.028.538.967
Lãi từ các khoản đặt cọc, bảo lãnh	16.068.764.803	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.270.419.251	14.952.991.132
Doanh thu tài chính khác	174.857.257	32.346.884
TỔNG CỘNG	852.104.811.250	630.767.990.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.506.183.710.704	6.700.984.919.198
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	290.364.130.773	124.054.352.919
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	152.481.576.610	341.617.076.236
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	51.054.167.122	53.654.282.458
TỔNG CỘNG	<u>8.000.083.585.209</u>	<u>7.220.310.630.811</u>

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	114.334.395.368	111.161.805.655
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.105.599.082	5.317.642.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.245.285.565	13.910.874.153
Chi phí văn phòng phẩm	5.702.949.066	3.576.014.219
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi và trích lập hợp đồng có rủi ro lớn	(452.494.529.242)	(169.845.691.237)
Chi phí khác	55.504.247.206	73.109.660.730
TỔNG CỘNG	<u>(258.602.052.955)</u>	<u>37.230.306.176</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	606.841.675.516	615.630.091.975
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	132.160.028.872	152.477.597
Chi phí tài chính khác	16.375.093.423	6.747.651.093
TỔNG CỘNG	<u>755.376.797.811</u>	<u>622.530.220.665</u>

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.852.398.314	67.557.210.580
Các khoản khác	518.659.944	1.445.381.924
	<u>2.371.058.258</u>	<u>69.002.592.504</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt chậm nộp	7.558.242.740	-
Các khoản bồi thường	-	23.398.304.336
Các khoản khác	352.981.145	241.065.727
	<u>7.911.223.885</u>	<u>23.639.370.063</u>
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>(5.540.165.627)</u>	<u>45.363.222.441</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản	6.588.092.861.468	6.192.768.085.711
Chi phí nguyên vật liệu	906.029.649.408	667.050.599.262
Chi phí nhân công	281.165.605.815	221.123.900.670
Chi phí khấu hao tài sản	52.590.303.070	53.751.996.341
Hoàn nhập dự phòng	(452.494.529.242)	(169.845.691.237)
Chi phí khác	647.610.899.933	755.465.913.894
TỔNG CỘNG	8.022.994.790.452	7.720.314.804.641

Một số chỉ tiêu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của năm hiện tại.

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tổng 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.347.328.019 (11.450.179.773)	40.061.973.452 2.519.912.389
TỔNG CỘNG	16.897.148.246	42.581.885.841

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	236.801.726.555	325.622.292.983
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	141.736.640.096	30.215.894.225
Lãi từ hoạt động kinh doanh khác	95.065.086.459	295.406.398.758
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	47.360.345.311	65.124.458.597
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế chưa được ghi nhận của hoạt động khác	23.223.572.958	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(1.416.739.089)	1.417.872.554
Chi phí không được khấu trừ khác	4.145.909.950	8.533.826.418
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(11.383.354.384)	15.959.877.395
Thu nhập không chịu thuế	(45.032.586.500)	(48.454.149.123)
Chi phí thuế TNDN	16.897.148.246	42.581.885.841

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH nghiệp (tiếp theo)

35.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<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				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	13.528.608.097	10.693.985.066	2.834.623.031	(2.519.912.389)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	8.291.671.322	-	8.291.671.322	-
Khác	323.885.420	-	323.885.420	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	22.144.164.839	10.693.985.066		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			11.450.179.773	(2.519.912.389)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế của hoạt động kinh doanh khác (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản) 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 năm, Tổng Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
			31/12/2023	31/12/2023	
2023	2028 (*)	116.117.864.791	-	-	116.117.864.791
TỔNG CỘNG		116.117.864.791	-	-	116.117.864.791

(*) Lỗ tính thuế của hoạt động kinh doanh khác (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản) ước tính theo tờ khai thuế của Tổng Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty 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 theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục 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 có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023		Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau tại ngày 31/12/2023
			Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau tính đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ năm sau tính đến ngày 31/12/2023	
2022	2027	(i) 79.799.386.977	(56.916.771.920)	-	22.882.615.057
TỔNG CỘNG		79.799.386.977	(56.916.771.920)	-	22.882.615.057

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai quyết toán thuế của Tổng Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan có giao dịch với Tổng Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 Nedi2	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex CM	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
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 Boo 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 16	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 Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con gián tiếp
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp đến ngày 21 tháng 2 năm 2023 và trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày này
Công ty Vinaconsult	Công ty con trực tiếp đến ngày 2 tháng 6 năm 2023
Công ty Vimeco M&T	Công ty con gián tiếp đến ngày 23 tháng 5 năm 2023
Công ty VINA-VCC	Công ty con gián tiếp đến ngày 2 tháng 6 năm 2023
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Thành Công Invest	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex MEC	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2023
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex D&I")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<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 CM	Công ty con	Trả vay	1.965.119.549.855	81.400.000.000
		Vay	1.696.519.549.855	350.000.000.000
		Bù trừ công nợ	1.629.422.122.482	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	1.376.126.613.214	2.060.115.657.060
		Cho vay	360.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	212.493.779.142	413.072.694.358
		Thu nhập từ cổ tức	39.500.000.000	28.000.000.000
		Thu tiền cho vay	30.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	22.263.571.839	3.563.054.795
		Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Vay
Cho vay	313.600.000.000			37.236.773.000
Thu tiền cho vay	317.536.773.000			33.300.000.000
Trả vay	106.008.839.837			-
Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	55.796.280.703			156.925.034.056
Lãi vay phải trả	15.039.857.004			-
Thu nhập từ cổ tức	6.990.570.000			-
Công ty Vimeco	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	704.177.174.508	452.728.030.652
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	22.683.952.453	39.092.452.823
		Thu nhập từ lãi ứng vốn	6.177.913.387	-
		Cho vay	-	50.031.994.351
		Thu tiền cho vay	-	50.031.994.351
Công ty Viwaco	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	20.400.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	Vay	42.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	19.475.625.000	15.122.250.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	5.042.219.793	3.922.558.000
		Góp vốn bằng tiền	-	58.650.000.000
		Doanh thu bất động sản	-	160.568.125.000
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	5.326.633.949	-
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	61.554.779.624	3.942.395.074
Công ty Boo Sapa	Công ty con	Góp vốn	-	7.573.500.000
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	17.842.801.772	13.514.868.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	7.420.770.214	-
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Thu tiền cho vay	536.600.000.000	223.304.835.616
		Cho vay	445.600.000.000	278.376.000.000
		Mua lại hợp đồng hợp tác đầu tư	300.000.000.000	-
		Vay	40.000.000.000	-
		Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	(11.627.735.469)	396.294.439.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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 bao gồm (tiếp theo):

<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 25	Công ty con	Góp vốn	91.093.000.000	-
		Thu tiền cho vay	52.000.000.000	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	24.855.921.632	58.245.579
		Cho vay	-	37.000.000.000
		Thu nhập từ lãi vay	5.186.958.903	3.825.369.862
		Thu nhập từ cổ tức	5.571.510.000	4.775.580.000
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp đến ngày 21 tháng 2 năm 2023 và trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày này	Mua hàng hóa, dịch vụ	78.515.837.340	55.672.767.113
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	43.001.016.326	81.728.514.115
		Lãi vay phải trả	2.309.999.999	1.287.000.001
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	58.825.344.321	469.465.773.163
		Góp vốn	169.989.700.000	-
		Thu nhập từ lãi vay	4.058.110.959	6.728.520.438
		Cho vay	-	79.568.000.000
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thu tiền cho vay	147.700.000.000	30.300.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.531.991.310	16.859.994.196
		Thu nhập từ cổ tức	3.351.168.000	-
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Vay	149.680.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	5.529.182.980	22.334.147.425
		Lãi vay phải trả	2.035.068.109	-
Công ty Vinaconsult	Công ty con đến ngày 2 tháng 6 năm 2023	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.255.710.956	15.849.784.111
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	Vay	-	45.000.000.000
		Trả nợ vay	12.000.000.000	4.760.000.000
		Góp vốn	-	57.280.000.000
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	12.645.024.118	57.049.409.695
		Thu tiền cho vay	476.432.579.178	9.270.347.940
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	41.562.033.919	15.318.367.791
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	42.385.951.819	-
		Ứng trước tiền thi công dự án	-	38.770.107.050
Công ty Nedi 2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	76.639.725.000	76.639.725.000
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Bù trừ công nợ	1.629.422.122.482	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	468.565.976.815	1.004.386.854.957
		Lãi từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	277.139.726.027	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 đi vay từ các 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 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 167.566.315.661 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: số dư dự phòng là 105.337.280.723 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con	Doanh thu xây lắp	440.689.743.644	488.162.754.315
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Doanh thu xây lắp	29.095.008.536	87.209.991.974
Công ty Vimeco	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	26.788.679.832	24.073.340.102
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Doanh thu xây lắp	22.667.947.670	167.531.187.535
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.955.359.305	11.351.830.540
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Doanh thu xây lắp	6.353.913.546	208.614.920.892
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	46.320.620.432	43.267.949.515
TỔNG CỘNG			<u>583.871.272.965</u>	<u>1.030.211.974.873</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	221.680.548.323	321.837.695.752
Công ty Vinaconex 25	Công ty con	Thi công xây lắp	83.268.548.772	67.496.650.000
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	35.114.909.175	237.132.859.644
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	12.533.287.674	33.545.567.399
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	7.164.528.562	-
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	5.487.262.853	20.117.247.444
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	-	31.357.638.650
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp đến ngày 21 tháng 2 năm 2023 và trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày này	Thi công xây lắp	12.133.198.663	148.180.983.110
Các bên liên quan khác	Công ty con	Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	14.020.162.124	50.253.350.807
TỔNG CỘNG			391.402.446.146	909.921.992.806
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex ITC (*)	Công ty con	Hợp tác đầu tư	847.717.603.545	-
Công ty Vinaconex 4	Công ty con	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi vay ứng vốn	61.236.821.194	48.779.359.894
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Phải thu lợi nhuận được chia, phải thu khác	7.397.126.544	37.381.710.506
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Hợp tác đầu tư, phí bảo lãnh	5.326.633.949	17.059.544.543
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	16.275.509.869	17.007.361.173
TỔNG CỘNG			1.009.916.361.144	192.190.642.159
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vinaconex ITC (*)	Công ty con	Hợp tác đầu tư	-	2.200.000.000.000
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	Hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	2.500.000.000.000

(*) Khoản phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ký ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex ITC cho mục đích đầu tư và phát triển phân khu CT02 thuộc Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà. Trong năm 2023, Tổng Công ty đã thanh lý hợp đồng nêu trên với Công ty Vinaconex ITC và đã thu hồi một phần khoản phải thu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Đơn vị tính: VND	
				Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	330.000.000.000	5,0	Ngày 25 tháng 4 năm 2024	Tín chấp
Các bên liên quan khác		42.825.674.089	5,6 -6,0	Từ 21 tháng 4 năm 2023 đến 20 tháng 7 năm 2023	Tín chấp
TỔNG CỘNG		372.825.674.089			
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi					
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	9.728.517.970	8,31	Ngày 23 tháng 11 năm 2024	Tín chấp
TỔNG CỘNG		9.728.517.970			
Các khoản cho vay dài hạn					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con	5.378.779.350	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
TỔNG CỘNG		5.378.779.350			

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Thi công xây lắp	207.372.956.180	967.692.442.788
Công ty Vimeco	Công ty con	Thi công xây lắp	130.671.535.678	265.764.931.442
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	50.537.554.990	65.559.699.609
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Thi công xây lắp	27.021.502.093	60.923.121.943
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con	Thi công xây lắp	9.772.549.760	6.067.541.562
Công ty Vinaconex M&E	Công ty con trực tiếp đến ngày 21 tháng 2 năm 2023 và trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày này	Thi công xây lắp	12.561.610.544	7.474.854.472
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	46.318.369.414	40.534.762.981
TỔNG CỘNG			484.256.078.659	1.414.017.354.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
		Lãi vay phải trả	15.039.857.004	-
Công ty Vimeco	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	10.187.422.861	12.861.047.890
Công ty Vinaconex 1	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	1.679.514.432	4.174.330.062
Công ty Vinaconex 16	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	-	5.912.595.846
Các bên liên quan khác	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	20.267.601.145	11.971.990.949
TỔNG CỘNG			547.174.395.442	534.919.964.747

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

Đơn vị tính: VND

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 25)					
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con	368.088.160.163	Ngày 9 tháng 9 năm 2024	10,0	Tín chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 18 tháng 10 năm 2024	6,0	6.300.000 cổ phần công ty VCTD và 9.686.000 cổ phần VCG
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	128.240.000.000	Không thời hạn	Không lãi suất	Toàn bộ vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con	42.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2024	8,0	Tín chấp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con	40.000.000.000	Ngày 11 tháng 8 năm 2024	10,0	Tín chấp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con	33.000.000.000	Ngày 31 tháng 7 năm 2024	7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG		761.008.160.163			

Tổng Công ty có khoản trái phiếu phát hành được đảm bảo bằng cổ phiếu của Tổng Công ty sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings – Cổ đông lớn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. 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) và Ban Tổng Giám đốc:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	2.033.540.001	1.991.221.000
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.149.890.001	2.188.971.000
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.836.139.999	1.879.969.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.855.139.999	1.870.219.000
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	450.000.000	445.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.479.693.847	1.375.471.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.320.540.001	1.198.637.000
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.227.510.449	974.675.677
TỔNG CỘNG		<u>12.352.454.297</u>	<u>11.924.163.677</u>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.045.606.779	2.058.169.536

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để sử dụng cho văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản 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	4.886.308.994	4.886.308.994
Trên 1 - 5 năm	19.349.990.074	19.409.826.140
Trên 5 năm	99.947.508.575	104.760.630.932
TỔNG CỘNG	<u>124.183.807.643</u>	<u>129.056.766.066</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, diện tích kinh doanh 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	30.319.375.486	84.056.129.881
Trên 1 - 5 năm	40.043.563.877	99.641.740.403
Trên 5 năm	92.510.113.754	97.960.700.836
TỔNG CỘNG	162.873.053.117	281.658.571.120

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 phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 3.493 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

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

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Tổng Công ty</i>		
		<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
1	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	133.192.500.000
2	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
3	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			148.392.500.000

38. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.551	6.458
- Yên Nhật (JPY)	731.913	738.361
- Euro (EUR)	281	306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


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



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập



Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn