

KHÁT VỌNG  
BỨT PHÁ

VINACONEX

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



# MỤC LỤC

<b>Chương</b>	<b>Phần mở đầu</b>
<b>01</b>	6 Thông điệp Báo cáo thường niên 2024 9 Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị 10 Dấu ấn VINACONEX 2024 16 Năng lực vượt trội của VINACONEX

## Giới thiệu tổng quan

18	Thông tin khái quát về VINACONEX
20	Quá trình hình thành và phát triển
22	Sơ đồ tổ chức
24	Nhân sự chủ chốt
29	Lĩnh vực kinh doanh
30	Hệ thống đơn vị thành viên
34	Giải thưởng tiêu biểu

<b>Chương</b>	<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh</b>
<b>02</b>	38 Môi trường kinh doanh 2024 40 Các rủi ro 44 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất 50 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty mẹ 56 Tổ chức nhân sự 60 Các dự án đầu tư 69 Các dự án xây lắp 76 Cơ cấu cổ đông

<b>Chương</b>	<b>Quản trị doanh nghiệp</b>
<b>03</b>	80 Thành viên Hội đồng quản trị 84 Báo cáo của Hội đồng quản trị 94 Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị 2024 97 Báo cáo Ban Kiểm soát 102 Thành viên Ban Tổng giám đốc 104 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

<b>Chương</b>	<b>Kế hoạch &amp; định hướng 2025</b>
<b>04</b>	110 Cơ hội và thách thức 2025 112 Kế hoạch hoạt động SXKD 2025 113 Phương án hành động 2025

<b>Chương</b>	<b>Báo cáo phát triển bền vững</b>
<b>05</b>	118 Các ảnh hưởng 120 Thông điệp của Tổng giám đốc 122 Phương pháp tiếp cận và quản trị 127 Các lĩnh vực trọng yếu 128 Mối quan hệ với các bên liên quan 130 Kinh tế tuần hoàn 133 Hành động vì mục tiêu phát triển bền vững 136 Phát triển nguồn nhân lực 138 Cam kết của VINACONEX

<b>Chương</b>	<b>Báo cáo tài chính</b>
<b>06</b>	142 Báo cáo tài chính riêng năm 2024 192 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024



CHƯƠNG

# 01

## PHẦN MỞ ĐẦU

Thông điệp Báo cáo thường niên 2024	6
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị	9
Dấu ấn VINACONEX 2024	10
Năng lực vượt trội của VINACONEX	16

Thông tin khái quát về VINACONEX	18
Quá trình hình thành và phát triển	20
Sơ đồ tổ chức	22
Nhân sự chủ chốt	24
Lĩnh vực kinh doanh	29
Hệ thống đơn vị thành viên	30
Giải thưởng tiêu biểu	34





# THÔNG DIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

## KHÁT VỌNG BỨT PHÁ

*Kiến tạo tương lai từ dòng chảy công nghệ*

2024 là một dấu mốc hết sức đặc biệt với VINACONEX. Không chỉ vì VINACONEX đã đạt kết quả kinh doanh khả quan nhất trong nhiều năm trở lại đây; Không chỉ vì VINACONEX đã hoàn thành 5 năm đầu sau tái cơ cấu với nhiều kết quả đáng ghi nhận; Mà bởi vì chúng tôi đã lựa chọn **phải thay đổi**.

VINACONEX lựa chọn thoát ra khỏi vùng an toàn, đối diện với thách thức, thử sức với những điều chưa bao giờ thực hiện trong quá khứ, kiến tạo những giá trị mới bằng năng lực nội tại của chính mình.

Với chủ đề “**Khát vọng bứt phá**”, chúng tôi không chỉ nói về tốc độ tăng trưởng, mà còn đề cập đến khát vọng phát triển bền vững, dựa trên nền tảng và giá trị cốt lõi đã được tôi luyện qua gần bốn thập kỷ hình thành và phát triển. Trong bối cảnh những yếu tố bên ngoài biến động khó lường, VINACONEX chọn con đường “quay trở về bên trong” – củng cố nền tảng, phát huy nội lực, kiên định với 3 trụ cột chính là xây dựng, đầu tư bất động sản, đầu tư tài chính.

Nhưng đồng thời, VINACONEX cũng mở rộng tư duy, tăng tốc đổi mới, và không ngừng chuyển mình để thích nghi và dẫn đầu, với khát khao “**kiến tạo tương lai từ dòng chảy công nghệ**”. Bởi chúng tôi hiểu, công nghệ là lĩnh vực đang tái định hình mọi lĩnh vực khác, vì thế, công nghệ trở thành “dòng chảy bền vững” kết nối giữa quá khứ, hiện tại và tương lai – giữa tầm nhìn, hành động và thành quả.

Chúng tôi bước vào năm 2025 với niềm tin vững chắc: VINACONEX đủ bản lĩnh để bứt phá, đủ năng lực để dẫn dắt, và đủ khát vọng để kiến tạo giá trị mới – cho doanh nghiệp, cho cổ đông, cho cộng đồng.

Trân trọng.

Ban biên tập Báo cáo thường niên 2024.



## THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“ Với sự linh hoạt và bản lĩnh trong quản trị điều hành, VINACONEX đã đạt được những thành tích rất đáng ghi nhận trong năm 2024. Tổng doanh thu và thu nhập hợp nhất đạt 13.176 tỷ đồng, đặc biệt lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.108 tỷ đồng bằng 117% so với kế hoạch và bằng 280% so với thực hiện năm 2023. Trong đó, riêng công ty mẹ đóng góp 9.746 tỷ đồng doanh thu và 861 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, cao nhất trong nhiều năm trở lại đây. ”

Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác!

Năm 2024 vừa qua, kinh tế thế giới và Việt Nam đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức. Trong bối cảnh ngành xây dựng tiếp tục gặp khó khăn về nguồn việc và cạnh tranh gay gắt; thị trường bất động sản mới chỉ tạm thời vượt qua giai đoạn khó khăn và đang trên đà hồi phục, VINACONEX đã xây dựng kế hoạch hành động dựa trên quan điểm không chờ đợi cơ hội mà chủ động tạo ra cơ hội.

Với sự linh hoạt và bản lĩnh trong quản trị điều hành, VINACONEX đã đạt được những thành tích rất đáng ghi nhận trong năm 2024. Tổng doanh thu và thu nhập hợp nhất đạt 13.176 tỷ đồng, đặc biệt lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.108 tỷ đồng – bằng 117% so với kế hoạch và bằng 280% so với thực hiện năm 2023. Trong đó, riêng công ty mẹ đóng góp 9.746 tỷ đồng doanh thu và 861 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, cao nhất trong nhiều năm trở lại đây.

Những con số trên không đơn thuần chỉ là kết quả sản xuất kinh doanh, mà quan trọng hơn – đây chính là thành quả của sự chuyển mình quyết liệt, của tinh thần không ngừng đổi mới và khát vọng tiên phong của con người VINACONEX.

Bước sang 2025, VINACONEX tiếp tục đặt niềm tin vào năng lực nội tại – từ đội ngũ nhân sự trình độ và tâm huyết, từ nền tảng tài chính vững chắc và từ chiến lược phát triển bền vững đang được hiện thực hóa mỗi ngày. Chúng tôi sẽ tiếp tục phát triển dựa trên 3 trụ cột: xây dựng - đầu tư kinh doanh

bất động sản - đầu tư tài chính, trong đó trọng tâm là nâng cao năng lực tổng thầu thi công, mở rộng hoạt động đầu tư có trọng điểm, phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp thành viên bền vững – đồng thời thúc đẩy đổi mới sáng tạo, ứng dụng AI để nâng cao năng suất lao động và hiệu suất hoạt động của toàn hệ thống

Khát vọng bút phá – không chỉ là chủ đề của năm, mà còn là tinh thần xuyên suốt trên hành trình phát triển của VINACONEX. Đó là khát vọng bước ra khỏi vùng an toàn, tái định nghĩa những giới hạn cũ và kiến tạo giá trị mới cho cộng đồng.

Ban lãnh đạo VINACONEX xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành và sẻ chia của Quý vị cổ đông, nhà đầu tư, đối tác. Chúng tôi mong rằng Quý vị sẽ tiếp tục cùng với tập thể cán bộ công nhân viên VINACONEX viết tiếp những dấu ấn tự hào trên chặng đường “*Xây những giá trị, dựng những ước mơ*” trong kỷ nguyên mới - Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

Trân trọng



Chủ tịch HĐQT  
Nguyễn Hữu Tới

**ÔNG NGUYỄN HỮU TỚI**  
Chủ tịch HĐQT VINACONEX



# DẤU ẤN VINACONEX 2024



Bước sang năm 2024, năm bản lề, chuyển mình của giai đoạn mới, VINACONEX quyết tâm xây dựng các kế hoạch kinh doanh mang tầm chiến lược.



## Định hướng chiến lược phát triển bền vững, đón đầu cơ hội sản xuất – kinh doanh

Quyết sách này được hiện thực hoá bằng việc kiện toàn công tác tổ chức, theo đó:

- Thành lập Hội đồng chiến lược, do ông Đào Ngọc Thanh giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng Chiến lược Tổng công ty;
- Bầu ông Nguyễn Hữu Tới – Thành viên HĐQT, giữ chức danh Chủ tịch HĐQT Tổng công ty.
- Thành lập Ban Kiểm toán nội bộ.

Trong bối cảnh đất nước sẵn sàng bước vào kỷ nguyên mới - kỷ nguyên vươn mình của dân tộc, đặc biệt ngành giao thông vận tải đang có nhiều bước tiến mạnh mẽ, để giữ vững vị trí thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, VINACONEX nhận thức sâu sắc rằng phải không ngừng đổi mới, sáng tạo và đặc biệt chú trọng phát triển nguồn nhân lực. Bên cạnh đó, VINACONEX đã chủ động nghiên cứu, tìm hiểu những công nghệ, phương pháp hiện đại nhất ở trong và ngoài nước, chuẩn bị về tài chính, trang thiết bị máy móc để đón đầu cơ hội từ các dự án hạ tầng giao thông lớn.



## Nhà thầu tiên phong tại siêu dự án Cảng HKQT Long Thành

**14.000 m<sup>2</sup>**

Đơn vị lợp mái nhà ga đầu tiên

**450 ngày đêm**

Đưa dự án về đích cuối 2025

Tại siêu dự án trọng điểm quốc gia - dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành, vượt qua các vòng tuyển chọn khắt khe, VINACONEX vinh dự là một trong những thành viên liên danh đảm nhiệm các hạng mục quan trọng nhất của dự án.

Được khởi công từ 31/08/2023, nhà ga hành khách là hạng mục có quy mô lớn và phức tạp nhất của dự án.

Ngày 31/7/2024, VINACONEX tự hào là đơn vị đầu tiên thực hiện cất nóc mái nhà ga sân bay, hoàn thành công tác thi công cốt thép đảm bảo chất lượng và tuyệt đối an toàn. Bước sang những ngày đầu năm 2025, giữ vững thành tích tiên phong, VINACONEX là đơn vị lợp mái nhà ga đầu tiên trong liên danh, với tổng diện tích khu cánh gần 14.000 m<sup>2</sup>, quyết tâm đóng kín mái nhà ga trước mùa mưa (ngày 30/04/2025) để đảm bảo tiến độ cho công tác hoàn thiện bên trong.

Đối với hạng mục lớn thứ 2 thuộc dự án thành phần 3 là Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và lắp thiết kế bản vẽ công trình đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay và các công trình khác, VINACONEX cũng đang tăng tốc thi công, quyết tâm phấn đấu vượt tiến độ 3 tháng, hoàn thành phần việc đảm nhiệm vào đúng dịp 30/04/2025, chào mừng kỷ niệm 50 năm ngày giải phóng miền Nam thống nhất đất nước.

Tại những gói thầu quan trọng khác, VINACONEX cũng đang quyết liệt đốc toàn lực triển khai thi công, hưởng ứng phong trào thi đua 450 ngày đêm do Thủ tướng phát động, nỗ lực góp phần đưa dự án về đích vào cuối năm 2025.

Những thành tích tiên phong của VINACONEX là minh chứng, là lời khẳng định rõ nét rằng nhà thầu Việt Nam hoàn toàn có thể triển khai các công trình mang tầm vóc quốc tế.





# DẤU ẤN VINACONEX 2024



**Khẳng định vị thế hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng**

Trên khắp các công trường cao tốc do Tổng công ty đảm nhiệm thi công từ Bắc vào Nam, VINACONEX đặt mục tiêu hoàn thành và bàn giao các gói thầu thuộc dự án cao tốc Bắc-Nam giai đoạn 2, đoạn Bãi Vọt-Hàm Nghi, Vũng Áng -Bùng, Vân Phong-Nha Trang vào ngày 30/4/2025, đồng loạt vượt tiến độ từ 6 - 10 tháng.

Đối với phần việc đảm nhiệm tại dự án đầu tư xây dựng Vành đai 4 - Vùng Thủ đô, VINACONEX cũng phần đầu hoàn thành vượt tiến độ 6 tháng so với hợp đồng, đưa dự án về đích trong năm 2025, lập thành tích chào mừng 95 năm thành lập Đảng CSVN và chào mừng Đại hội đại biểu Đảng bộ TP. Hà Nội lần thứ XVIII.

Tại gói thầu 03-XL Xây dựng tuyến cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang (giai đoạn 1), trên cương vị nhà thầu chính, VINACONEX tiếp tục thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, được địa phương, chủ đầu tư đánh giá cao.

Trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, nhà thầu VINACONEX đã góp phần hoàn thành, đưa vào sử dụng Cung Thiếu nhi Hà Nội và Bệnh viện Nhi Hà Nội. Đây là các dự án trọng điểm được khánh thành vào đúng dịp kỷ niệm 70 năm ngày giải phóng thủ đô (10/10/1954 – 10/10/2024).



**Tiếp tục thắng thầu tại nhiều dự án trọng điểm**

**11.600** tỷ đồng

Giá trị trúng thầu năm 2024

Với bề dày kinh nghiệm gần 4 thập kỷ, cùng năng lực xe máy thiết bị của nhà thầu hàng đầu đất nước, trong năm 2024, VINACONEX tiếp tục được lựa chọn là đơn vị đảm nhiệm thi công nhiều dự án trọng điểm quốc gia.

Tại dự án "Mở rộng nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài", dù lần đầu tiên đảm nhiệm vai trò đứng đầu liên danh, nhưng Tổng công ty đã xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ, tổ chức quản lý, điều hành dự án theo mô hình Ban điều hành liên danh một cách bài bản, chuyên nghiệp.

Dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 Nội Bài là dự án đặc biệt quan trọng trong hệ thống hạ tầng hàng không và cũng là công trình khó, phức tạp, đòi hỏi yêu cầu cao về năng lực tổ chức điều hành thi công trong điều kiện vừa cải tạo công năng bên trong nhà ga và kết nối giữa phần mở rộng với kết cấu hiện hữu, nhưng vẫn phải đảm bảo hoạt động bình thường của Nhà ga T2. Toàn dự án nỗ lực phần đầu hoàn thành phần mở rộng vào ngày 24/10/2025, rút ngắn gần 3 tháng theo chỉ đạo của Thủ tướng và hoàn thành phần cải tạo vào ngày 31/12/2025 theo đúng tiến độ phê duyệt.



**Nâng cao năng lực hợp tác quốc tế, chinh phục nhà đầu tư nước ngoài**

**20** triệu giờ an toàn

Dự án Nhiệt điện Vũng Áng 2

Vị thế của VINACONEX không chỉ được khẳng định tại thị trường nội địa, mà còn tỏa sáng trên hành trình vươn ra thế giới. Tổng công ty đã trở thành nhà thầu thi công, đối tác chiến lược tại nhiều dự án có vốn đầu tư nước ngoài quy mô lớn.

Sau 24 tháng khẩn trương thi công, tháng 12/2024, dự án khu công nghiệp sạch Hưng Yên, biểu tượng của tinh hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc đã về đích đúng tiến độ. VINACONEX vinh dự nhận được Thư khen của Bộ trưởng Bộ Đất đai Hạ tầng giao thông Hàn Quốc.

Cũng trong những ngày cuối cùng của năm 2024, tại dự án Nhiệt điện Vũng Áng 2, VINACONEX vinh dự được nhà thầu chính Doosan trao tặng Giải thưởng xuất sắc về an toàn, góp phần không nhỏ vào thành tích 20 triệu giờ an toàn của Dự án.



**Ghi dấu ấn đậm nét trên thị trường bất động sản**

**>2.000** ha

Quỹ đất trên cả nước

Với ưu thế vượt trội, vừa là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, vừa là nhà thầu xây dựng hàng đầu Việt Nam, các sản phẩm bất động sản của VINACONEX luôn tạo được dấu ấn riêng, thu hút sự quan tâm của cộng đồng, như: dự án VINACONEX Diamond Tower, tòa nhà văn phòng hạng A tại trung tâm quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, dự án Khu đô thị Đại lộ Hoà Bình kéo dài, quy mô 48,8 ha tại TP. Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh...

Không chỉ tập trung vào việc nghiên cứu và phát triển các dự án, VINACONEX luôn coi công tác bảo vệ môi trường là một trong những ưu tiên hàng đầu. Ngày 26/11/2024, tại dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị du lịch Cát Bà Amatina (Hải Phòng), Nhà máy xử lý nước thải tập trung ứng dụng công nghệ hàng đầu Châu Âu với công suất 10.000 m3/ngày đã chính thức được khánh thành.





# DẤU ẤN VINACONEX 2024

# 07

Nhiều bước tiến trong phát triển bất động sản khu công nghiệp

**6.300** tỷ đồng

Dự toán tổng mức đầu tư KCN Đông Anh, Hà Nội

Năm 2024, VINACONEX được Thủ tướng chính phủ chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đông Anh (Hà Nội). Với quy mô 300 ha, tổng vốn đầu tư 6.300 tỷ đồng, dự án sẽ góp phần nâng tầm phát triển ngành công nghiệp của Thủ đô.

Trong lĩnh vực quản lý BĐS Khu công nghiệp, năm 2024, Ban quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc đã tổ chức thi công hệ thống cấp điện và cấp nước cho các Nhà đầu tư tại Khu công nghiệp Công nghệ cao 2; đồng thời tích cực tìm kiếm, thu hút những khách hàng mới.



# 08

Tích cực đóng góp vì cộng đồng thông qua các hoạt động đầu tư bền vững

**86,6** triệu m<sup>3</sup>

Sản lượng nước sạch VINACONEX cung cấp năm 2024

Năm 2024, VINACONEX tiếp tục tích cực đóng góp vì cộng đồng thông qua các hoạt động phát triển bền vững.

Trên hành trình 20 năm thực hiện sứ mệnh "vun đắp ước mơ", Hệ thống Giáo dục Lý Thái Tổ đã trở thành "địa chỉ đỏ" của ngành Giáo dục Thủ đô, luôn đồng hành giúp các em học sinh hiện thực hóa ước mơ, tự tin làm chủ tương lai của chính mình.

Công ty CP Phát triển Điện miền Bắc 2 - Nedi 2 kỷ niệm 20 năm xây dựng và phát triển với thành tích Nhà máy thủy điện Ngòi Phát là nhà máy có sản lượng điện lớn nhất và đóng góp ngân sách tích cực nhất cho tỉnh Lào Cai.

Trong lĩnh vực an sinh xã hội, gần 20 năm qua, Công ty CP VIWACO luôn cung cấp nước sạch cho người dân, bảo vệ sức khỏe cộng đồng, đóng góp tích cực vào nhiệm vụ duy trì, bảo vệ an ninh nguồn nước và sự phát triển của Thủ đô.



# 09

Nâng tầm uy tín, thương hiệu VINACONEX

VINACONEX tự hào được trao các giải thưởng uy tín trong năm 2024, tiếp tục khẳng định vị thế và thương hiệu của doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản: Top 10 Nhà thầu xây dựng Việt Nam (vị trí thứ 2), Top 10 Nơi làm việc xuất sắc nhất ngành Xây dựng (vị trí thứ 2), Top 10 Doanh nghiệp tư nhân Bất động sản nộp ngân sách lớn nhất, Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc nhất Việt Nam.



# 10

Tăng cường phát huy giá trị cốt lõi và văn hóa doanh nghiệp

Nâng cao tinh thần đoàn kết, tiếp tục xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp luôn là kim chỉ nam và là nhiệm vụ quan trọng của VINACONEX.

Trong năm 2024, Công đoàn Tổng công ty đã phối hợp Đoàn thanh niên tổ chức nhiều chương trình, hoạt động ý nghĩa thể hiện sự quan tâm sâu sắc và tinh thần trách nhiệm của VINACONEX đối với người lao động và cộng đồng, xã hội, nổi bật là chương trình "Về nguồn 2024 – Hành trình của lòng biết ơn" tại mảnh đất Điện Biên lịch sử.

Những dấu ấn nổi bật trong năm 2024 là minh chứng rõ nét cho hành trình nỗ lực kiến tạo, hành trình vượt mọi giới hạn của chúng tôi. VINACONEX sẽ tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu, mở ra một giai đoạn mới 2025-2030 với Khát vọng bút phá và Niềm tin mãnh liệt, biến thách thức thành cơ hội, chinh phục sứ mệnh cao cả "Xây những giá trị, dựng những ước mơ".

VINACONEX sẽ tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu, mở ra một giai đoạn mới 2025-2030 với Khát vọng bút phá và Niềm tin mãnh liệt, biến thách thức thành cơ hội, chinh phục sứ mệnh cao cả "Xây những giá trị, dựng những ước mơ"





# NĂNG LỰC VƯỢT TRỘI CỦA VINACONEX





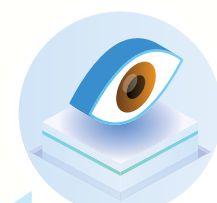
## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM (VINACONEX)
Tên giao dịch quốc tế:	Vietnam Construction and Import - Export Joint Stock Corporation
Tên viết tắt:	VINACONEX., JSC
Mã cổ phiếu:	VCG (niêm yết tại Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh)
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:	Số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 01/12/2006, đã thay đổi lần thứ 14 ngày 11/7/2024.
Ngày thành lập:	27/09/1988
Vốn điều lệ	5.985.934.580.000 đồng
Vốn chủ sở hữu	11.116.111.954.341 đồng (tại ngày 31/12/2024)
Địa chỉ trụ sở:	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 62849234
Fax:	(84-24) 62849208
Email:	info@vinaconex.com.vn
Website:	www.vinaconex.com.vn
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng:	89A Phan Đăng Lưu, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Văn phòng đại diện tại TP.HCM:	47 Điện Biên Phủ, P. Đakao, Q.1, TP. Hồ Chí Minh
Số lượng các đơn vị trực thuộc:	11 đơn vị
Số lượng công ty con (Tổng công ty sở hữu từ 51% trở lên)	20 công ty
Số lượng công ty liên kết (Tổng công ty sở hữu dưới 51%)	14 công ty



### SỨ MỆNH

Xây dựng VINACONEX trở thành tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đầu tư tài chính, hoạt động có hiệu quả, tăng trưởng bền vững, quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội, đóng góp ngày càng nhiều cho sự phát triển đất nước.



### TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản, khẳng định vị thế là một THƯƠNG HIỆU của NIỀM TIN.

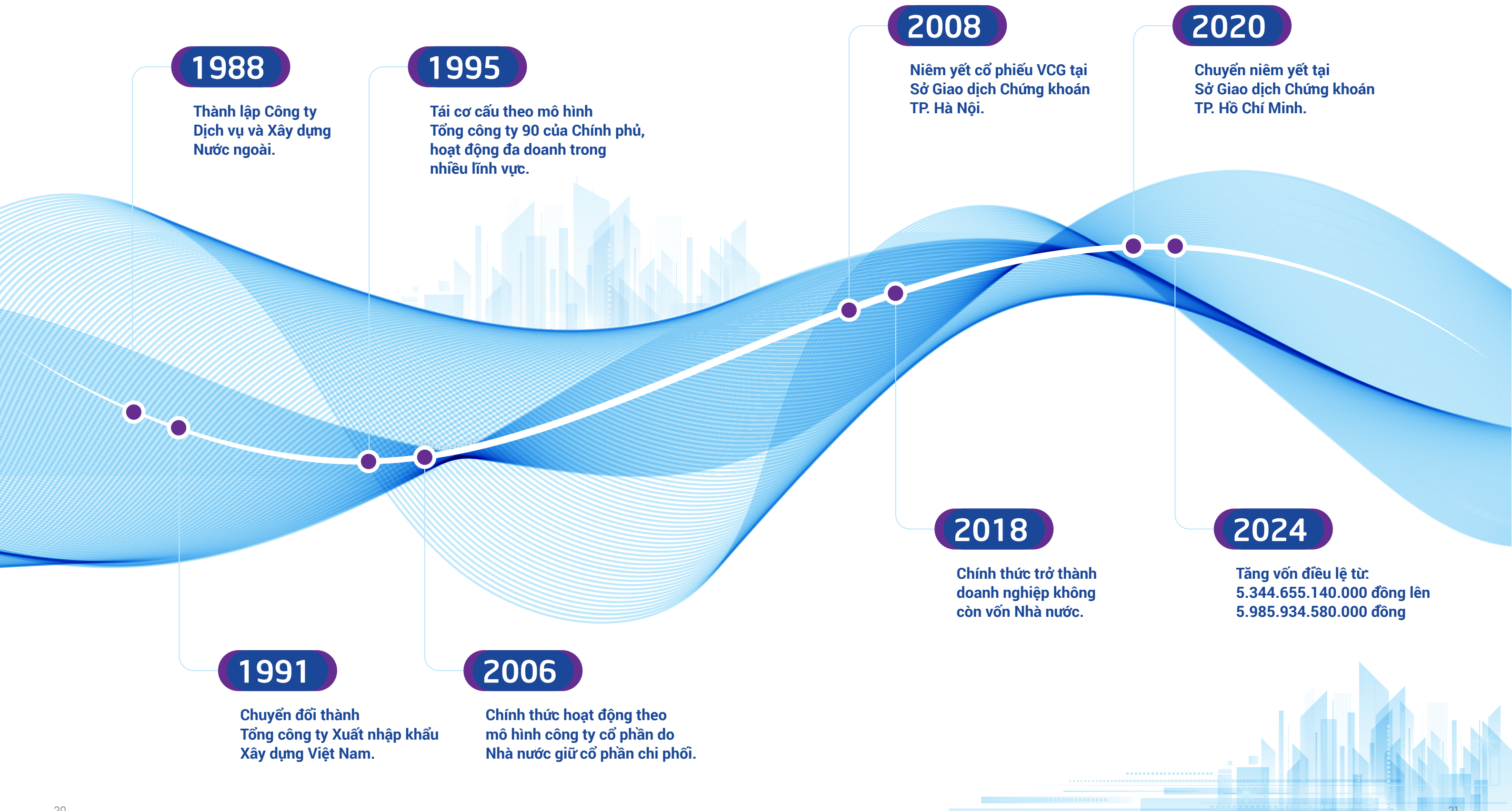


### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Con người là nguồn tài sản vô giá, là sức mạnh của VINACONEX.
- Đoàn kết, hợp tác trong công việc, tính kỷ luật cao, tác phong chuyên nghiệp, là truyền thống, là văn hóa của VINACONEX.
- Chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt nhất, liên tục được cải tiến, đáp ứng yêu cầu của khách hàng.
- Lợi nhuận là yêu cầu sống còn của sự tồn tại và tăng trưởng.
- Trách nhiệm với xã hội là tôn chỉ trong mọi hành động của VINACONEX.



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



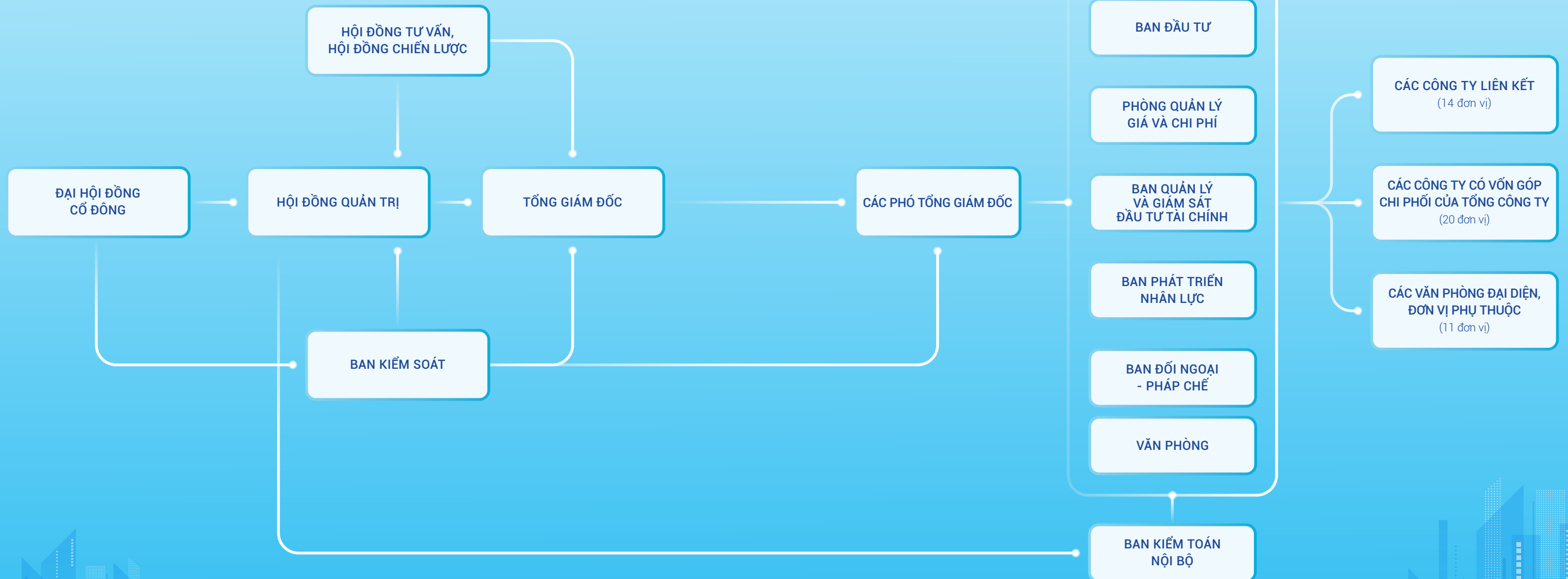
**14** CÔNG TY  
LIÊN KẾT



**20** CÔNG TY CÓ VỐN  
GÓP CHI PHỐI



**11** ĐƠN VỊ  
PHỤ THUỘC





# NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG ĐÀO NGỌC THANH | Chủ tịch HĐQT (đến 26/7/2024)

- Tốt nghiệp Đại học Xây dựng, với hơn 50 năm kinh nghiệm, trong đó có 33 năm giảng dạy và quản lý tại Đại học Xây dựng, ông Đào Ngọc Thanh là một trong các nhà quản lý xuất sắc về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng, trực tiếp phát triển một số dự án bất động sản đẳng cấp.
- Từ năm 2004 đến nay, Ông đảm nhận vị trí quản lý, điều hành tại nhiều doanh nghiệp và đơn vị giáo dục, như: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng, Thành viên Hội đồng Trường Đại học Xây dựng, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, v.v.
- Từ ngày 26/7/2024, ông Đào Ngọc Thanh từ nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty CP VINACONEX theo nguyện vọng cá nhân. Hiện Ông giữ chức vụ Bí thư Đảng ủy, Thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng chiến lược Tổng công ty.



ÔNG NGUYỄN HỮU TỚI | Chủ tịch HĐQT (từ 26/7/2024)

- Với hơn 40 năm kinh nghiệm, trải qua rất nhiều vị trí quản lý, điều hành khác nhau từ Công ty thành viên đến Tổng công ty, ông Nguyễn Hữu Tới là một trong các nhà quản trị hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng.
- Từ ngày 26/7/2024, ông Nguyễn Hữu Tới được Hội đồng quản trị tín nhiệm bầu đảm nhận chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty CP VINACONEX, nhiệm kỳ 2022-2027.



ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG | Thành viên HĐQT

- Ông Nguyễn Xuân Đông là Tổng giám đốc VINACONEX từ tháng 12/2018 và tham gia HĐQT VINACONEX từ tháng 01/2019. Với 37 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, hiểu biết sâu sắc về kinh tế thị trường và tài chính doanh nghiệp cùng phong cách điều hành quyết đoán, mạnh mẽ, ông Nguyễn Xuân Đông đã có những giải pháp quản trị điều hành hiệu quả để duy trì sự ổn định và phát triển cho VINACONEX từ năm 2018 đến nay, góp phần quan trọng trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh của VINACONEX trên tất cả các lĩnh vực hoạt động.

- Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ông Dương Văn Mậu đã có hơn 20 năm gắn bó với VINACONEX. Với hiểu biết sâu sắc về hoạt động của Tổng công ty, bằng tư duy nhạy bén, sắc sảo, ông Dương Văn Mậu góp phần định hình chiến lược và triển khai thực hiện có hiệu quả hoạt động đầu tư của VINACONEX.
- Ngoài ra, ông Dương Văn Mậu còn là nhân tố chủ chốt thúc đẩy công tác nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.



ÔNG DƯƠNG VĂN MẬU | Thành viên HĐQT



BÀ TRẦN THỊ THU HỒNG | Thành viên độc lập HĐQT

- Với gần 30 năm kinh nghiệm công tác, bà Trần Thị Thu Hồng là một trong những chuyên gia hàng đầu về quản trị kinh doanh, nhân lực, quản lý quỹ đầu tư và phát triển các dự án thương mại, dịch vụ. Bà Trần Thị Thu Hồng và quan hệ sâu rộng với các đối tác quốc tế trên nhiều lĩnh vực của Bà được kỳ vọng sẽ góp phần thúc đẩy việc mở rộng thị trường của VINACONEX ra nước ngoài, cũng như áp dụng tư duy quản trị doanh nghiệp quốc tế vào hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX.



# NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



- Ông Nguyễn Xuân Đông là Tổng giám đốc VINACONEX từ tháng 12/2018 và tham gia HĐQT VINACONEX từ tháng 01/2019. Với 37 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, hiểu biết sâu sắc về kinh tế thị trường và tài chính doanh nghiệp cùng phong cách điều hành quyết đoán, mạnh mẽ, ông Nguyễn Xuân Đông đã có những giải pháp quản trị điều hành hiệu quả để duy trì sự ổn định và phát triển cho VINACONEX từ năm 2018 đến nay, góp phần quan trọng trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh của VINACONEX trên tất cả các lĩnh vực hoạt động.

ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG | Tổng giám đốc



- Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, cử nhân Đại học Tài chính - Kế toán Hà Nội (nay là Học viện Tài chính), ông Trần Đình Tuấn có 25 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán và có các mối quan hệ với các tổ chức tín dụng nước ngoài.
- Bằng hiểu biết sâu sắc, kinh nghiệm làm việc đa dạng cùng các mối quan hệ sâu rộng với các đối tác quốc tế trên nhiều lĩnh vực, ông Trần Đình Tuấn là thể hệ lãnh đạo trẻ được kỳ vọng sẽ góp phần kiến tạo các sản phẩm đầu tư mới và củng cố thương hiệu của VINACONEX tại thị trường khu vực miền Trung và miền Nam.

ÔNG TRẦN ĐÌNH TUẤN | Phó Tổng giám đốc

- Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ông Dương Văn Mậu đã có hơn 20 năm gắn bó với VINACONEX. Với hiểu biết sâu sắc về hoạt động của Tổng công ty, bằng tư duy nhạy bén, sắc sảo, ông Dương Văn Mậu góp phần định hình chiến lược và triển khai thực hiện có hiệu quả hoạt động đầu tư của VINACONEX.
- Ngoài ra, ông Dương Văn Mậu còn là nhân tố chủ chốt thúc đẩy công tác nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.



ÔNG DƯƠNG VĂN MẬU | Phó Tổng giám đốc thường trực

- Tốt nghiệp Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang có 24 năm gắn bó với VINACONEX. Có hiểu biết sâu sắc về lĩnh vực quản lý tài chính, đặc biệt là công tác quản lý giám sát, tái cấu trúc doanh nghiệp và đầu tư vốn tại các doanh nghiệp.
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang đã trải qua nhiều vị trí tại Tổng công ty và một số đơn vị thành viên và hiện là Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính đầu tiên của VINACONEX.



BÀ NGUYỄN THỊ QUỲNH TRANG | PTGD kiêm GD Tài chính



- Với hơn 40 năm kinh nghiệm, trải qua rất nhiều vị trí quản lý, điều hành khác nhau từ Công ty thành viên đến Tổng công ty, ông Nguyễn Hữu Tới là một trong các nhà quản trị hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng.
- Từ ngày 26/7/2024, ông Nguyễn Hữu Tới được Hội đồng quản trị tín nhiệm bầu đảm nhận chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty CP VINACONEX, nhiệm kỳ 2022-2027.

ÔNG NGUYỄN HỮU TỚI | Phó Tổng giám đốc



- Tốt nghiệp Đại học Xây dựng, ông Nguyễn Khắc Hải có 24 năm kinh nghiệm trong ngành xây dựng, hiểu biết sâu sắc về lĩnh vực đấu thầu và thi công, quản lý các dự án của Tổng công ty và đơn vị thành viên.
- Với chuyên môn, kinh nghiệm quản lý, điều hành doanh nghiệp, ông Nguyễn Khắc Hải sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động đấu thầu, tìm kiếm, mở rộng thị trường xây lắp của Tổng công ty.

ÔNG NGUYỄN KHẮC HẢI | Phó Tổng giám đốc



## NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

### BAN KIỂM SOÁT



**ÔNG VŨ VĂN MẠNH** | Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty

- Ông Vũ Văn Mạnh tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Kinh tế, và có trên 20 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính kế toán
- Từ năm 2003 đến năm 2010, Ông lần lượt giữ các chức vụ chuyên viên, Phó Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch và Phó Giám đốc Ban Tài chính - Kế hoạch tại VINACONEX. Sau đó, Ông được điều động biệt phát đến Công ty CP Xi măng Cẩm Phả và giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.
- Sau khi quay trở lại VINACONEX, Ông lần lượt giữ chức vụ Phó giám đốc, Phó giám đốc Phụ trách Ban, Giám đốc Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính. Từ năm 2019 đến nay, ông Vũ Văn Mạnh đảm nhận chức danh Trưởng Ban kiểm soát Tổng công ty. Ngoài ra, Ông còn giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát một số đơn vị thành viên thuộc Tổng công ty. Từ 26/8/2024, ông Vũ Văn Mạnh kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty.

- Ông Chu Quang Minh tốt nghiệp Cử nhân kinh tế ngành Tài chính Ngân hàng và bắt đầu công tác tại Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng công ty VINACONEX từ năm 2014 đến nay. Trước khi về VINACONEX, Ông đã có 6 năm công tác tại Công ty CP Sông Đà 12, Xí nghiệp Sông Đà 12.2 và Tổng công ty Sông Đà và đảm nhận các vị trí: Kế toán tổng hợp, Phó Ban Tài chính Kế toán, Phó phòng Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng Ban điều hành dự án Thủy điện Tuyên Quang, Kế toán trưởng Ban quản lý dự án Thủy điện Bảo Lâm.
- Tại Đại hội đồng cổ đông ngày 11/01/2019, Ông được bầu vào Ban Kiểm soát Tổng công ty.



**ÔNG CHU QUANG MINH** | Kiểm soát viên



**BÀ TRẦN THỊ KIM OANH** | Kiểm soát viên

- Bà Trần Thị Kim Oanh tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán và làm việc tại các đơn vị thuộc hệ thống VINACONEX từ năm 2002. Trước khi quay lại công tác tại Tổng công ty, Bà đã giữ chức vụ Phó trưởng phòng Kế toán tại Công ty CP VINACONEX 34 và Công ty CP VINACONEX 5.
- Từ năm 2016, bà quay lại Tổng công ty, làm việc tại Ban Tài chính - Kế hoạch và Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng công ty. Tại Đại hội đồng cổ đông ngày 11/01/2019, Bà được bầu vào Ban Kiểm soát Tổng công ty.

## LĨNH VỰC KINH DOANH

**Chiến lược phát triển kinh doanh của VINACONEX tập trung vào 3 lĩnh vực chính: Xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản, Đầu tư tài chính.**

### XÂY LẮP

Xây dựng dân dụng và công nghiệp  
Hạ tầng giao thông  
Hạ tầng khu công nghiệp

### BẤT ĐỘNG SẢN

Khu đô thị  
Bất động sản nghỉ dưỡng  
Bất động sản khu công nghiệp

### ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Sản xuất, Kinh doanh nước sạch  
Năng lượng  
Giáo dục - Đào tạo  
Sản xuất vật liệu xây dựng  
Thương mại - Dịch vụ

### ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

#### Miền Bắc

Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Quảng Ninh, Hải Phòng, Lào Cai, Hà Giang...

#### Miền Trung

Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Khánh Hòa, Phú Yên...

#### Miền Nam

TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bình Thuận, Đồng Nai, Tiền Giang, Vũng Tàu, Cần Thơ...





# HỆ THỐNG ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

TT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
<b>A CÔNG TY CON (NHÓM CÁC CÔNG TY SỞ HỮU TRỰC TIẾP)</b>				
1	Công ty CP Xây dựng số 1	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	55,14%	Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản Tổng doanh thu: 509,7 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 3,6 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: không chia
2	Công ty Xây dựng số 4	47 đường Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, TP. HCM	100,00%	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp
3	Công ty CP Xây dựng 16 VINACONEX	3 Lê Hồng Phong, TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	51,93%	Thi công xây lắp, Bất động sản Tổng doanh thu: 5,6 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 2,9 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: không chia
4	Công ty CP Xây dựng số 17 VINACONEX	184 Lê Hồng Phong, phường Phước Tân, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	82,09%	Đầu tư kinh doanh bất động sản Tổng doanh thu: 5,9 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 0,5 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: không chia
5	Công ty CP VINACONEX 25	89A Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng	71,12%	Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản Tổng doanh thu: 1.064,71 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 7,47 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: không chia
6	Công ty CP VINACONEX 27	10 Nguyễn Văn Trê, phường 1, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	57,33%	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp
7	Công ty TNHH VINACONEX Xây dựng	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	100%	Thi công xây lắp Tổng doanh thu: 470,6 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 14,1 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: 1,7%
8	Công ty CP VINACONEX Sài Gòn	47 đường Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, TP. HCM	76,25%	Thi công xây lắp Tổng doanh thu: 17,99 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 610 triệu đồng Cơ cấu dự kiến: không chia
9	Công ty TNHH VINACONEX Đầu tư	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	100,00%	Đầu tư kinh doanh bất động sản Tổng doanh thu hợp nhất: 573,091 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 84,22 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: 5,6%
10	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (ITC)	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	51,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Tổng thu nhập: 3,14 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: -21,83 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 0%
11	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai	51,10%	Sản xuất và kinh doanh điện Tổng doanh thu: 366,7 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 161,8 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến: 25%

TT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
12	Công ty CP Bách Thiên Lộc	TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	99,99%	Đầu tư, xây dựng các dự án thủy điện, sản xuất và kinh doanh điện năng Tổng thu nhập: 181,63 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 39,96 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 8%
13	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	100,00%	Hoạt động lĩnh vực giáo dục Tổng doanh thu: 289 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 82 tỷ đồng Cơ cấu dự kiến: 60%
14	Công ty CP VIWACO	Tầng 1, nhà 17T7, khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Hà Nội	51,00%	Sản xuất và kinh doanh nước sạch Tổng doanh thu: 1.085 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 230,4 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 12%
15	Công ty CP VINACONEX Dung Quất	Thôn Tân An, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	95,51%	Sản xuất và kinh doanh nước sạch Tổng doanh thu: 49,04 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 17,58 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 37%
16	Công ty CP BOO Nước sạch Sapa	64B đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai	99,13%	Đầu tư, khai thác, kinh doanh nước sạch Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng
17	Công ty CP Đầu tư VINACONEX Việt Trì	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, TP. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	51,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH VINACONEX Capital One	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	100,00%	Kinh doanh bất động sản
<b>B CÔNG TY CON (NHÓM CÁC CÔNG TY SỞ HỮU GIÁN TIẾP)</b>				
19	Công ty CP Bất động sản VINACONEX	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	100,00%	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Tổng công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH VINACONEX Đầu tư
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	100,00%	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Tổng công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH VINACONEX Đầu tư
<b>C CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT</b>				
21	Công ty TNHH Bê tông nhựa VINACONEX - Tấn Lộc	1A, 46 đường Song Hành, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai	50,00%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao Tổng doanh thu: 25,2 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 867 triệu đồng
22	Công ty CP Đầu tư VINACONEX Quảng Ninh	Khu 2B, phố Hải Long, phường Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	35,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Đang trong giai đoạn đầu tư



## HỆ THỐNG ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

TT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
23	Công ty CP Phát triển Thương mại VINACONEX (VCTD)	459C phố Bạch Mai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	45,00%	Thương mại, dịch vụ Tổng thu nhập: 70,22 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 9,89 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 10%
24	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam (Vinasinco)	Số 62 Nguyễn Thị Định, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	42,91%	Thương mại, dịch vụ Tổng thu nhập: 115,67 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 7,52 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến: 2%
25	Công ty CP Xây dựng số 12	Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	36,00%	Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản Tổng doanh thu: 463 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 9 tỷ đồng Cổ tức dự kiến: 6%
26	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả	Km 6, quốc lộ 18A, phường Cẩm Thạch, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	30,00%	Sản xuất xi măng Tổng thu nhập: 2.017,85 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: -404,81 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức: 0%
27	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội-Bắc Giang	Số 14, lô B1 khu đô thị mới Nam Từ Sơn, xã Phù Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	21,00%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ Tổng thu nhập: 594,9 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 171,2 tỷ đồng Tỷ lệ trả cổ tức dự kiến: 27%
<b>D ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC (dưới 20%)</b>				
28	Tổng công ty CP Phát triển Hạ tầng & Đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI)	Tầng 8,9,10 tòa nhà Lilama10, đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Từ Liêm, Hà Nội	1,08%	Đầu tư đường cao tốc
29	Công ty CP EVN Quốc Tế (EVNI)	Lô 91, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	5,83%	Thủy điện
30	Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung	Xã Lương Sơn, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa	3,93%	Xây dựng thủy điện
31	Công ty CP Xây dựng số 21	Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội	0,33%	Xây lắp, bất động sản
32	Công ty CP Cơ điện VINACONEX	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	5,00%	Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp
33	Công ty CP Tư vấn VINACONEX (Vinaconsult)	Tầng 4-5 nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội	5,00%	Tư vấn thiết kế
34	Công ty CP VIMECO	Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5,00%	Xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản





# GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



TOP  
10

DOANH NGHIỆP NGÀNH  
XÂY DỰNG VIỆT NAM 2024  
(VỊ TRÍ THỨ 2)



TOP  
10

DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT 2024



TOP  
50

DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC NHẤT  
VIỆT NAM 2024



TOP  
10

NƠI LÀM VIỆC XUẤT SẮC NHẤT  
NGÀNH XÂY DỰNG  
(VỊ TRÍ THỨ 2)



TOP  
10

DOANH NGHIỆP ESG VIỆT NAM XANH 2025  
NGÀNH XÂY DỰNG



CHƯƠNG

# 02

## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Môi trường kinh doanh 2024	38
Các rủi ro	40
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất	44
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty mẹ	50
Tổ chức, nhân sự	56
Các dự án đầu tư	60
Các dự án xây lắp	69
Cơ cấu cổ đông	76





# MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

## 2024

Năm 2024 là một năm đầy biến động với hàng loạt sự kiện nổi bật, diễn biến phức tạp đang diễn ra trên thế giới: Chiến tranh Nga – Ukraine đã bước sang năm thứ 3 và chưa có dấu hiệu kết thúc; Xung đột vũ trang giữa Israel và các nhóm vũ trang cũng như bất ổn tại các nước Trung Đông, v.v. ảnh hưởng nghiêm trọng đến tăng trưởng kinh tế toàn cầu như giá năng lượng, lương thực tăng cao, lạm phát đã có kiểm soát nhưng vẫn ở mức khá cao, đứt gãy chuỗi cung ứng sản phẩm giữa các nước; các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản đang trên đà phục hồi nhưng chưa đạt mức kỳ vọng; các nước khối EU gặp khó khăn về kinh tế kèm theo các bất ổn xã hội.

Nền kinh tế Việt Nam có độ mở cao nên năm 2024 cũng chịu sự ảnh hưởng nhất định từ sự kiện địa chính trị trên thế giới. Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều giải pháp hiệu quả như ban hành sửa đổi nhiều đạo luật quan trọng giúp tháo gỡ khó khăn cho các hoạt động đầu tư kinh doanh, kêu gọi đầu tư nước ngoài. Đặc biệt, Chính phủ đã tập trung lớn nguồn lực phát triển các dự án hạ tầng giao thông, nhất là xây dựng cao tốc Bắc - Nam góp phần vừa cải thiện hạ tầng cho phát triển kinh tế - xã hội, vừa tạo nguồn việc cho các doanh nghiệp và phát triển kinh tế. Theo đó, kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng cao so với khu vực và thế giới, là điểm sáng về thu hút đầu tư nước ngoài.

Bước sang năm 2025, kinh tế thế giới chịu ảnh hưởng thuận lợi, khó khăn đan xen từ diễn biến địa chính trị trên thế giới: Các cuộc xung đột vũ trang vẫn diễn biến khó lường; bầu cử tại Mỹ, Đức và các nước lớn khác cùng với sự thay đổi chính đảng và cá nhân lãnh đạo đất nước sẽ dẫn đến thay đổi lớn đến chính sách đối ngoại, thương mại trên thế giới.

Năm 2025, Việt Nam sẽ có nhiều đạo luật quan trọng ảnh hưởng đến phát triển kinh tế đi vào hoạt động như luật đất đai, luật đầu tư, luật kinh doanh bất động sản,... sẽ giúp tháo gỡ các điểm nghẽn giúp cho hoạt động đầu tư, kinh doanh, đặc biệt là đầu tư kinh doanh bất động sản sẽ khởi sắc; lạm phát được kiểm soát tốt, chính sách tín dụng cởi mở, các dự án đầu tư công lớn sẽ tiếp tục triển khai sẽ hứa hẹn một năm kinh tế với tăng trưởng cao hơn năm 2024. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn phải có phương án dự phòng với những khó khăn từ những bất ổn địa chính trị trên thế giới và những khó khăn nội tại của nền kinh tế.



# CÁC RỦI RO



Căn cứ lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh, Tổng công ty xác định cần có những biện pháp quản trị đối với các rủi ro chính gồm:

## Rủi ro về tình hình địa chính trị và kinh tế thế giới

### Nhận diện

Các xung đột quân sự trên thế giới sẽ ảnh hưởng đến nguồn cung về nhiên liệu, chuỗi cung ứng giữa các nước; Các cuộc bầu cử tại các nước lớn như Mỹ, Đức cùng với sự thay đổi chính đảng và cá nhân lãnh đạo các nước sẽ ảnh hưởng đến chính sách đối ngoại, chính sách thương mại trên toàn cầu.

### Biện pháp quản trị

- Dự báo diễn biến địa chính trị đang diễn ra để có những giải pháp khắc phục, hạn chế những tác động.
- Có phương án ứng phó với những thay đổi về chính sách đối ngoại, thương mại của Mỹ và các nước lớn khác do thay đổi chính đảng lãnh đạo các nước.

## Rủi ro về sự thay đổi luật pháp

### Nhận diện

Các đạo luật quan trọng tác động đến hoạt động kinh tế mới đi vào hoạt động cần thời gian để thích nghi và phát huy tác dụng. Mặt khác, các đạo luật mới ban hành cần các văn bản hướng dẫn nên ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện.

### Biện pháp quản trị

- Chủ động nghiên cứu kỹ các đạo luật mới ban hành để vận dụng vào thực tiễn trong lập kế hoạch, triển khai các dự án đầu tư và các hoạt động khác.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh mới từ sự thay đổi các quy định của nhà nước.

## Rủi ro về tài chính

### Nhận diện

Là những rủi ro liên quan đến biến động về tỷ giá, mức lãi suất, bất ổn thị trường chứng khoán; rủi ro về tín dụng, khả năng thanh toán; giá cả nguyên vật liệu đầu vào và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

### Biện pháp quản trị

- Theo dõi sát sự biến động của tỷ giá, các chính sách tiền tệ và thị trường vốn của Ngân hàng để có các giải pháp, chính sách phòng ngừa thích ứng và linh hoạt trong điều kiện tài chính của doanh nghiệp nhằm tối ưu hóa việc sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Xây dựng quy trình và quy chế quản lý mua sắm tài sản, chi tiêu nội bộ nhằm hạn chế rủi ro trong việc mua sắm và kiểm soát nhu cầu mua sắm phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập một bộ phận chuyên nghiên cứu, phân tích và đánh giá về chu kỳ, thời vụ và xu hướng biến động của giá cả hàng hóa, nguyên vật liệu đầu vào để tính toán phương án kinh tế đảm bảo tối ưu hiệu quả bao gồm cả các phương án phòng ngừa. Đề xuất các giải pháp về điều kiện thanh toán thích hợp, linh hoạt hoặc thời điểm mua, tích lũy những nguyên vật liệu chính khi có dấu hiệu biến động giá cả. Kiểm soát chặt chẽ hàng tồn kho trong đó bao gồm cả nguyên vật liệu, thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của doanh nghiệp.
- Tổ chức phân tích, đánh giá về pháp lý, uy tín, năng lực tài chính và năng lực thi công, cung cấp hàng hóa, dịch vụ của đối tác trước khi tiến hành thương thảo và ký hợp đồng mua bán hàng hóa, tránh trường hợp việc chậm trễ do thiếu năng lực của nhà cung cấp làm ảnh hưởng đến việc cung cấp hàng hóa dịch vụ, dẫn đến chậm tiến độ thi công, thu hồi dòng tiền và giảm uy tín của doanh nghiệp đối với các chủ đầu tư.
- Xây dựng và kiểm soát chặt chẽ kế hoạch dòng tiền thu, chi trong hoạt động kinh doanh, luôn đảm bảo khả năng thanh toán, giảm thiểu các rủi ro gây ra từ những khoản nợ chậm thanh toán.
- Xây dựng kế hoạch dự phòng tổn thất trong hoạt động kinh doanh, đánh giá khả năng thanh toán và chuyển đổi tài sản thành công cụ tài chính khi phát sinh nhu cầu.
- Xây dựng và kiểm soát tốt các phương án kinh tế của các công trình và dự án; đảm bảo chỉ thực hiện các công trình, dự án có hiệu quả (có lãi);



# CÁC RỦI RO

## Rủi ro về cạnh tranh

### Nhận diện

Là những rủi ro liên quan đến mối quan hệ cạnh tranh trong cùng một thị trường. Do chính sách đầu tư công của nhà nước và sự phục hồi của lĩnh vực bất động sản nên có sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp xây lắp: cạnh tranh về giá khi đấu thầu; cạnh tranh về nguồn nhân lực,... dẫn đến giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh nếu không có giải pháp tổng thể, lâu dài và hữu hiệu.

### Biện pháp quản trị

- Nâng cao năng lực quản lý thi công và đấu thầu đối với các dự án thi công xây lắp.
- Luôn đặt lên hàng đầu nguyên tắc chất lượng, an toàn, hiệu quả, tiến độ, phát huy lợi thế thương hiệu khi tham gia cạnh tranh.
- Nâng cấp toàn diện cả về năng lực thi công, quy trình quản trị, đội ngũ nhân sự để có đủ năng lực thực hiện các dự án quy mô lớn, yêu cầu điều kiện về trình độ và kỹ thuật cao như: Xây dựng cầu lớn, sân bay, bến cảng, đường sắt tốc độ cao...
- Chú trọng việc áp dụng khoa học công nghệ vào quản lý và biện pháp thi công mới, phù hợp, nhằm rút ngắn thời gian, tiết kiệm nguyên nhiên vật liệu và nhân sự trong thi công.
- Luôn chú trọng quản lý và sử dụng dòng tiền để có một cơ cấu tài chính vững, đáp ứng được nhu cầu về vốn để tham gia đấu thầu và thi công dự án.

## Rủi ro về bảo mật thông tin

### Nhận diện

Là những rủi ro liên quan đến việc rò rỉ hoặc bị tấn công, đánh cắp các thông tin quan trọng của doanh nghiệp.

### Biện pháp quản trị

- Xây dựng Quy chế bảo mật thông tin của doanh nghiệp, phổ biến và tuyên truyền đến tất cả các cán bộ công nhân viên, các đối tác có quan hệ giao dịch để yêu cầu phải tuân thủ.
- Xây dựng Quy chế người phát ngôn của Tổng công ty để giao nhiệm vụ cho người phát ngôn công bố với cơ quan truyền thông các thông tin quan trọng của Tổng công ty.
- Tổ chức tập huấn, nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên về việc bảo mật các thông tin quan trọng của Tổng công ty.

## Rủi ro về phát triển nguồn nhân lực

### Nhận diện

Do nền kinh tế bước vào giai đoạn phát triển cao với việc triển khai hàng loạt các dự án lớn của nhà nước và nguồn vốn đầu tư nước ngoài, trong khi nguồn nhân lực chưa theo kịp với sự phát triển kinh tế dẫn đến có sự cạnh tranh gay gắt giữa các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp trong thu hút nguồn nhân lực để đáp ứng yêu cầu phát triển.

### Biện pháp quản trị

- Xây dựng các giải pháp đồng bộ từ quy chế tuyển dụng và chính sách đãi ngộ, đào tạo, sử dụng cán bộ đúng người đúng việc, tạo động lực cho người lao động gắn bó lâu dài với doanh nghiệp, là tiền đề để có thể thu hút lao động có tay nghề cao làm việc cho Tổng công ty, tạo lợi thế cạnh tranh trong phát triển nguồn nhân lực nói riêng và hoạt động kinh doanh nói chung
- Chú trọng tuyển dụng và đào tạo, nâng cao năng lực của đội ngũ kỹ sư, chuyên gia, các nhà quản lý, đội ngũ công nhân bậc cao, lành nghề... để luôn sẵn sàng có nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng theo yêu cầu về nhân sự của các công trình, dự án đòi hỏi trình độ nhân sự cao, tăng lợi thế về nhân sự, rút ngắn thời gian và chi phí trong việc áp dụng các công nghệ mới trong thi công và vận hành máy móc thiết bị...
- Xây dựng chính sách và kế hoạch nhân sự linh hoạt và sáng tạo để thu hút và giữ chân nhân viên tốt nhất, đồng thời phát triển các chương trình đào tạo và phát triển kỹ năng để nâng cao năng lực và chất lượng của nhân viên hiện có đồng thời luôn đáp ứng kịp thời nguồn nhân sự chất lượng cao khi có nhu cầu trong điều kiện nguồn nhân sự khan hiếm.



# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

## Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	29.440.638.022.507	30.694.370.036.093	-4%
Doanh thu thuần	12.870.215.463.529	12.703.777.892.541	1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.351.683.623.188	551.640.149.864	145%
Lợi nhuận khác	20.816.412.795	4.347.029.843	379%
Lợi nhuận trước thuế	1.372.500.035.983	555.987.179.707	147%
Lợi nhuận sau thuế	1.108.393.557.920	396.437.714.817	180%
Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	12%	33%

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,37	1,30
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,82	0,82
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	62,2%	66,6%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,65	2,0
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,56	1,65
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,41

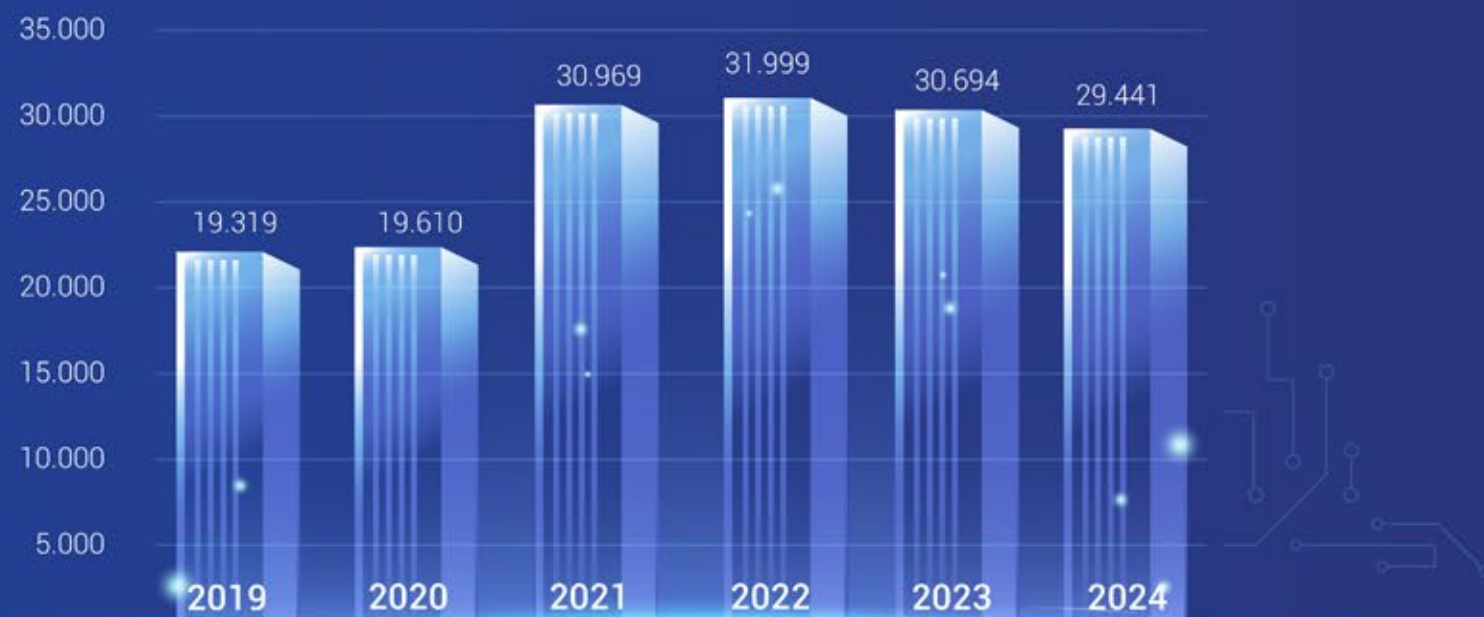
Hệ số thanh toán ngắn hạn là khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn. Hệ số >1 cho thấy Tổng công ty có đủ tài sản ngắn hạn để trang trải các khoản nợ ngắn hạn tăng, cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn đã được cải thiện. Hệ số thanh toán nhanh giữ nguyên ở mức 0,82, cho thấy Tổng công ty không có sự thay đổi đáng kể về lượng tài sản thanh khoản so với nợ ngắn hạn.

Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 66,6% xuống 62,2% cho thấy Tổng công ty đã giảm mức độ phụ thuộc vào nợ vay. Đây là tín hiệu tích cực vì rủi ro tài chính giảm, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất cao hoặc tình hình kinh tế bất ổn. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm xuống cho thấy Cơ cấu vốn đã bớt rủi ro hơn và xu hướng này được đánh giá là tích cực vì Tổng công ty đang cải thiện sự tự chủ tài chính.

Doanh thu thuần/Tổng tài sản tăng từ 0,41 lên 0,44 cho thấy hiệu suất sử dụng tài sản có cải thiện.

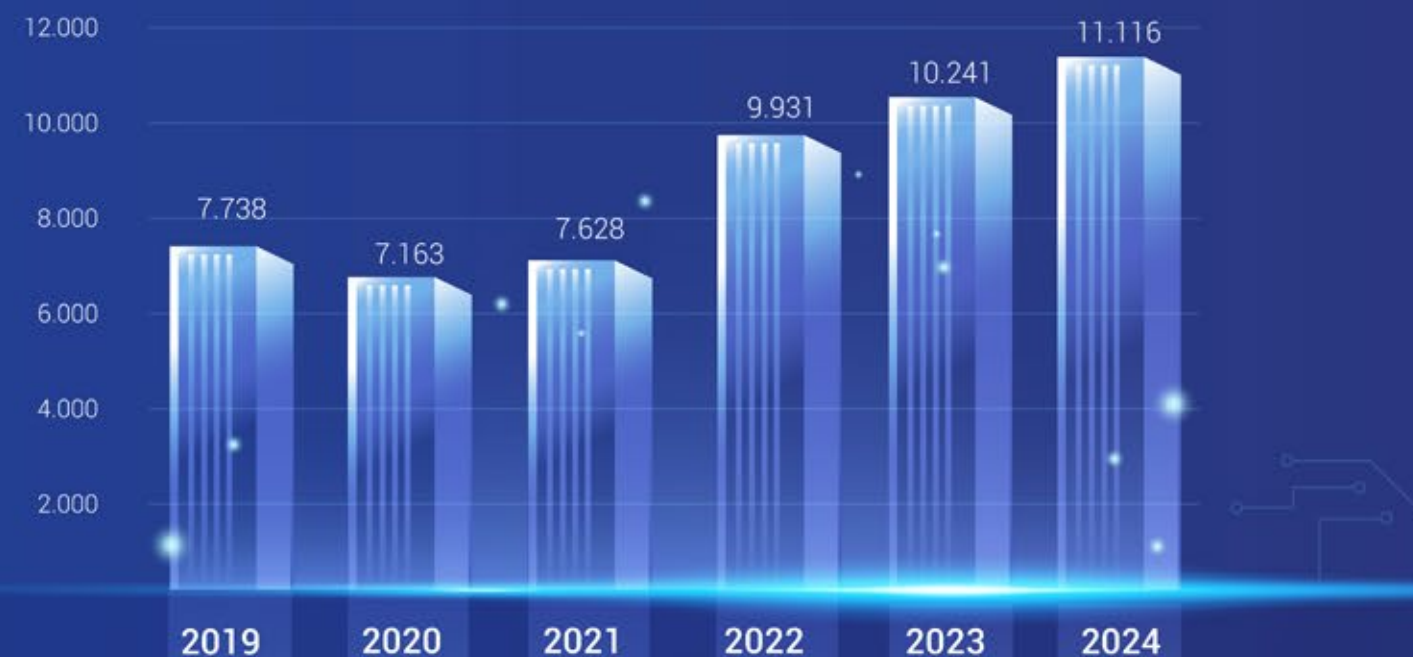
Tổng giá trị tài sản

Đơn vị: tỷ đồng



Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: tỷ đồng





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,6%	3,1%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	10,4%	3,9%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,7%	1,3%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	10,5%	4,3%

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng mạnh từ 3,1% lên 8,6% cho thấy Tổng công ty đã cải thiện đáng kể khả năng chuyển đổi doanh thu thành lợi nhuận.

Nguyên nhân chính có thể đến từ:

- Giá vốn hàng bán giảm (-5,5%), giúp cải thiện biên lợi nhuận gộp.
- Chi phí tài chính giảm mạnh (-47,8%), đặc biệt là lãi vay giảm.
- Chi phí bán hàng giảm (-37,4%), giúp kiểm soát tốt hơn dòng tiền hoạt động.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu tăng mạnh, cho thấy Tổng công ty đang sử dụng hiệu quả vốn chủ sở hữu để tạo ra lợi nhuận. Cơ cấu vốn cũng có sự thay đổi:

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 2,00 xuống 1,65, cho thấy doanh nghiệp giảm bớt đòn bẩy tài chính.

Điều này giúp doanh nghiệp có khả năng tự chủ tài chính cao hơn và giảm rủi ro tài chính.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản tăng gần gấp 3 lần, phản ánh hiệu suất sử dụng tài sản được cải thiện đáng kể. Một phần đến từ việc Tổng công ty giảm nợ vay, giúp giảm chi phí tài chính và tăng lợi nhuận ròng.

Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng gần 3 lần, từ 551,6 tỷ (2023) lên 1.351,7 tỷ (2024). Điều này chứng tỏ Tổng công ty không chỉ cải thiện lợi nhuận ròng, mà còn nâng cao hiệu suất kinh doanh mà không cần phụ thuộc vào thu nhập tài chính hoặc các yếu tố bên ngoài.

## Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	ĐV tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện 2024 so với Kế hoạch 2024
Tổng Doanh thu, thu nhập	Tỷ đồng	12.965	15.000	13.176	88%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	Tỷ đồng	396	950	1.108	117%
Cổ tức	%	12%	10%	16%	160%

Đánh giá chung: Kết quả kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu 13.176 tỷ đồng, đạt 88% so với kế hoạch và bằng 102% so với năm 2023. Lợi nhuận sau thuế 1.108 tỷ đồng, đạt 117% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 280% so với năm 2023.

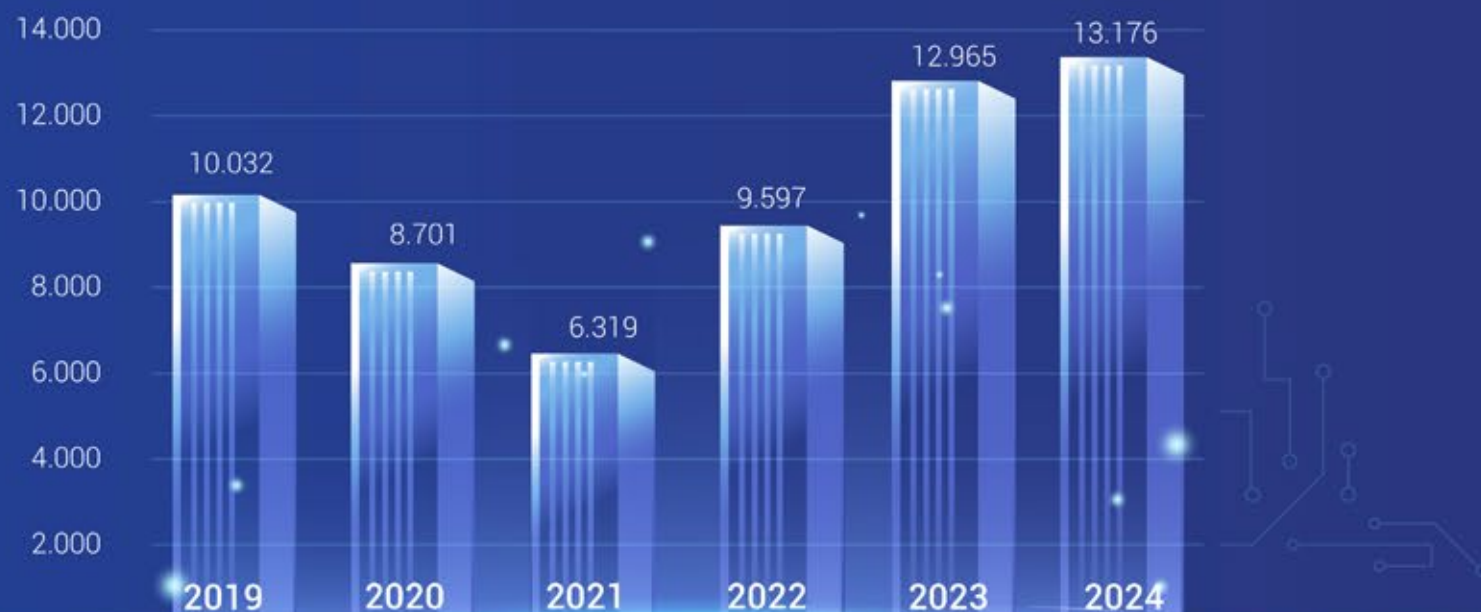
Doanh thu năm 2024 của Tổng công ty không đạt so với kế hoạch năm do một số chủ đầu tư chủ động giãn tiến độ, triển khai chậm dẫn đến doanh thu của lĩnh vực xây lắp không đạt kế hoạch. Mặt khác, doanh thu hoạt động bất động sản và tái cấu trúc doanh nghiệp cũng không đạt kế hoạch do sự suy giảm của thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán.

So với kết quả năm 2023, doanh thu năm 2024 vẫn có mức tăng trưởng 2% mặc dù vẫn bị ảnh hưởng bởi những khó khăn của ngành xây dựng, bất động sản trong năm 2024 nói chung, các công ty trong hệ thống VINACONEX vẫn tập trung triển khai thi công các công trình đã ký, đạt chất lượng, tiến độ đều ra, tạo được uy tín cao với Chính phủ, các bộ ban ngành, các tổ chức tín dụng.

Lợi nhuận hợp nhất năm 2024 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng vượt trội so với kết quả thực hiện năm 2023, cho thấy hiệu quả quản lý vận hành của Tổng công ty được cải thiện đáng kể thông qua việc thực hiện các giải pháp về tối ưu hoá chi phí, tăng hiệu suất hoạt động trên tất cả các lĩnh vực của HDQT và Ban Tổng giám đốc.

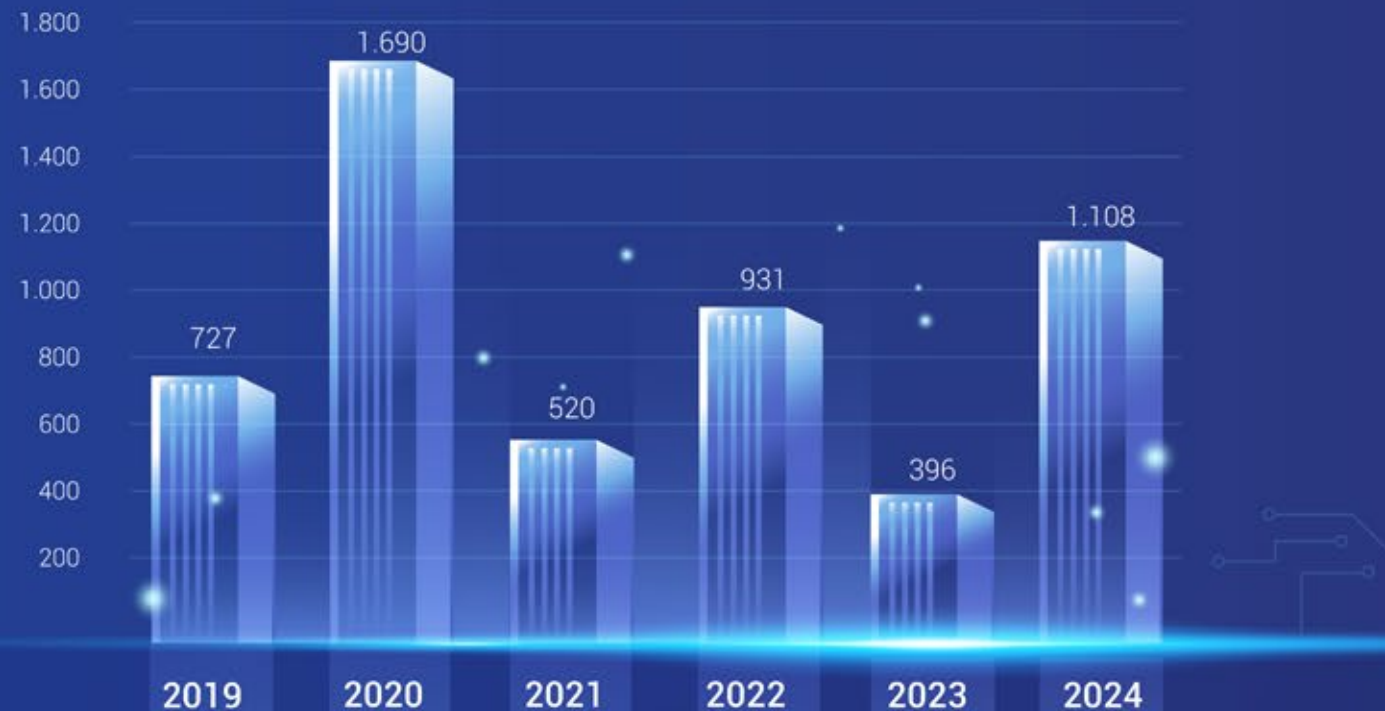
Tổng doanh thu, thu nhập

Đơn vị: tỷ đồng



Lợi nhuận sau thuế

Đơn vị: tỷ đồng





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT



## Tình hình sử dụng tài sản

### Cơ cấu tài sản

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	29.441	30.694	-4,1%
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	17.689	18.681	-5,3%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	11.752	12.013	-2,2%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	60,1%	60,9%	
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	39,9%	39,1%	

### Hiệu quả sử dụng tài sản

Chỉ tiêu	ĐV tính	2022	2023
Hiệu quả sử dụng tài sản (DT thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,43	0,41
Vòng quay VLD (DT thuần/VLD bình quân)	Lần	2,85	2,22
Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,04	0,01

- Năm 2024, hiệu quả sử dụng tài sản và vốn lưu động của VINACONEX tiếp tục được cải thiện so với năm 2023. Cụ thể, hiệu quả sử dụng tài sản (doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân) tăng từ 0,41 lên 0,43, cho thấy doanh nghiệp đã tối ưu hóa tài sản tốt hơn để tạo ra doanh thu.
- Vòng quay vốn lưu động cũng có sự cải thiện rõ rệt, từ 2,22 lần năm 2023 lên 2,85 lần năm 2024, phản ánh khả năng sử dụng vốn lưu động hiệu quả hơn, có thể đến từ việc quản lý hàng tồn kho tốt hơn, thu hồi công nợ nhanh hơn hoặc cải thiện dòng tiền hoạt động.
- Mặc dù các điều kiện vĩ mô và thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự thuận lợi, VINACONEX đã nỗ lực đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi. Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân) tăng mạnh từ 0,01 lên 0,04, cho thấy khả năng tạo lợi nhuận trên mỗi đồng tài sản đã được cải thiện đáng kể.
- Tóm lại, năm 2024, VINACONEX không chỉ duy trì mà còn nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và vốn lưu động, giúp doanh nghiệp đạt kết quả tài chính tốt hơn trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

### Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm(-)
Nợ phải trả	Tỷ đồng	18.325	20.453	-10,42%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	12.912	14.422	-10,47%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	5.413	6.031	-10,26%

Năm 2024, nợ phải trả của Tổng công ty giảm xuống còn 18.325 tỷ đồng, tương đương giảm 10,42% so với năm 2023. Đây là tín hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp đang giảm bớt gánh nặng tài chính.

Nợ ngắn hạn giảm 10,47%, từ 14.422 tỷ đồng xuống còn 12.912 tỷ đồng. Điều này phản ánh chính sách kiểm soát nợ hiệu quả hơn, có thể đến từ việc doanh nghiệp đã cải thiện dòng tiền và khả năng thanh toán ngắn hạn.

Nợ dài hạn cũng giảm 10,26%, từ 6.031 tỷ đồng xuống 5.413 tỷ đồng. Sự

sụt giảm này có thể đến từ việc Tổng công ty tiếp tục chủ động tắt toán các khoản vay dài hạn hoặc giảm phụ thuộc vào nợ vay để tài trợ cho hoạt động kinh doanh.

Mặc dù cả nợ ngắn hạn và dài hạn đều giảm, Tổng công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì sự ổn định tài chính, giúp giảm áp lực tài chính trong tương lai. Việc kiểm soát tốt các khoản nợ sẽ giúp doanh nghiệp linh hoạt hơn trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư trong các năm tiếp theo.

## Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Hiện tại Tổng công ty không có hợp đồng kinh tế thu bằng ngoại tệ, các khoản nợ phải trả hoặc nợ vay đều bằng nguyên tệ. Vì vậy, việc thay đổi tỷ giá hối đoái sẽ tác động tới giá cả đầu vào như sắt, thép, máy móc, thiết bị... và giá mặt hàng hóa, dịch vụ tiêu dùng của nền kinh tế nói chung, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay

Năm 2024, chi phí lãi vay của Tổng công ty giảm mạnh xuống còn 434,33 tỷ đồng, tương đương giảm 47,85% so với mức 832,94 tỷ đồng của năm 2023. Đây là một tín hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp đã có những biện pháp kiểm soát tốt hơn đối với các khoản vay, giảm áp lực tài chính và tối ưu hóa dòng tiền.

Việc chi phí lãi vay giảm mạnh trong năm 2024 có thể đến từ sự cắt giảm nợ vay dài hạn, giảm phụ thuộc vào vốn vay hoặc tận dụng nguồn vốn nội bộ hiệu quả hơn. Điều này cũng phù hợp với xu hướng giảm nợ phải trả trong năm 2024, giúp cải thiện hệ số đòn bẩy tài chính và tăng cường tính an toàn trong cơ cấu vốn.

Xét về hệ số đòn bẩy tài chính, năm 2024 Tổng công ty tiếp tục duy trì ở mức thấp so với các năm trước. Tổng nợ phải trả tiếp tục giảm, trong khi vốn chủ sở hữu được củng cố vững chắc hơn. Điều này phản ánh chiến lược tài chính thận trọng của Tổng công ty, tập trung vào việc cải thiện năng lực tài chính và giảm thiểu rủi ro từ lãi vay, đồng thời hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược về đầu tư và phát triển bền vững.



# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY MẸ

## Tình hình tài chính

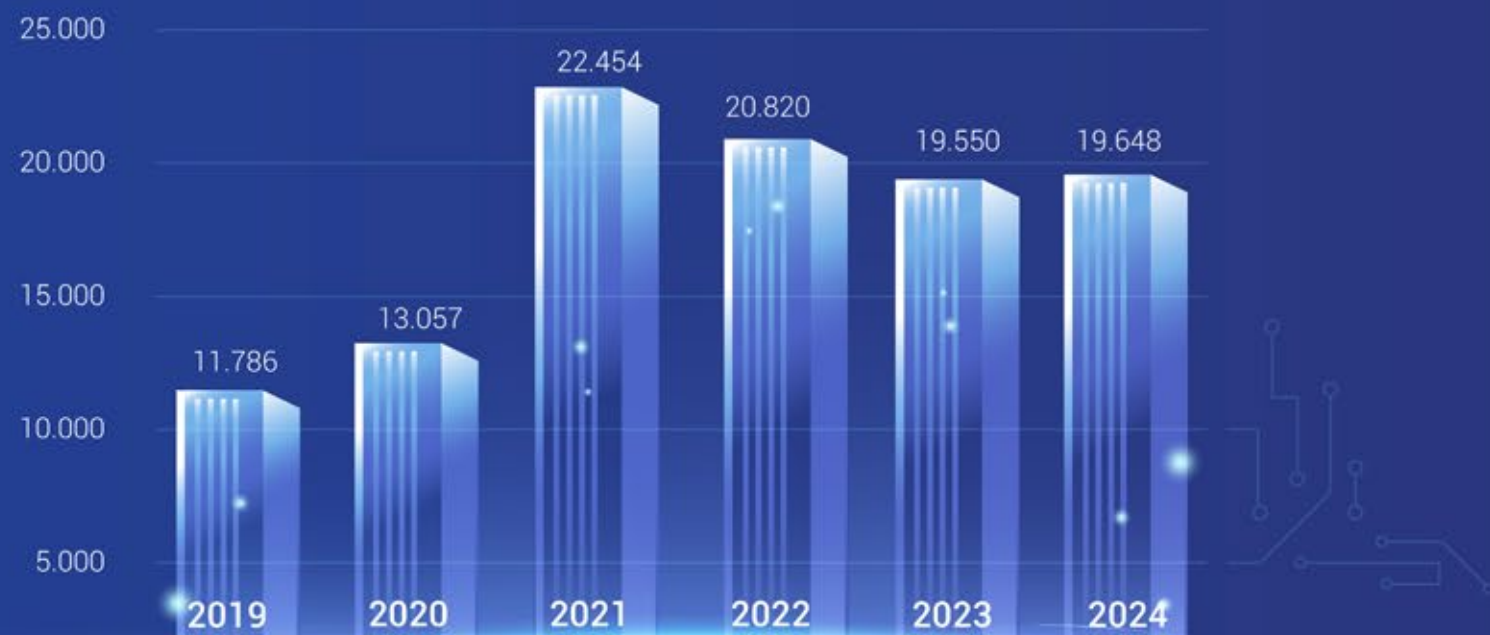
Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	19.647.624.767.080	19.550.415.973.967	0,5%
Doanh thu thuần	9.011.522.441.000	7.887.095.410.997	14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	941.351.334.702	242.341.892.182	288%
Lợi nhuận khác	17.836.705.607	(5.540.165.627)	
Lợi nhuận trước thuế	959.188.040.309	236.801.726.555	305%
Lợi nhuận sau thuế	860.613.000.906	219.904.578.309	291%
Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	12%	33%

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,15	1,01
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,84	0,77
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	63,9%	68,1%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,77	2,14
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,68	3,03
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,46	0,40

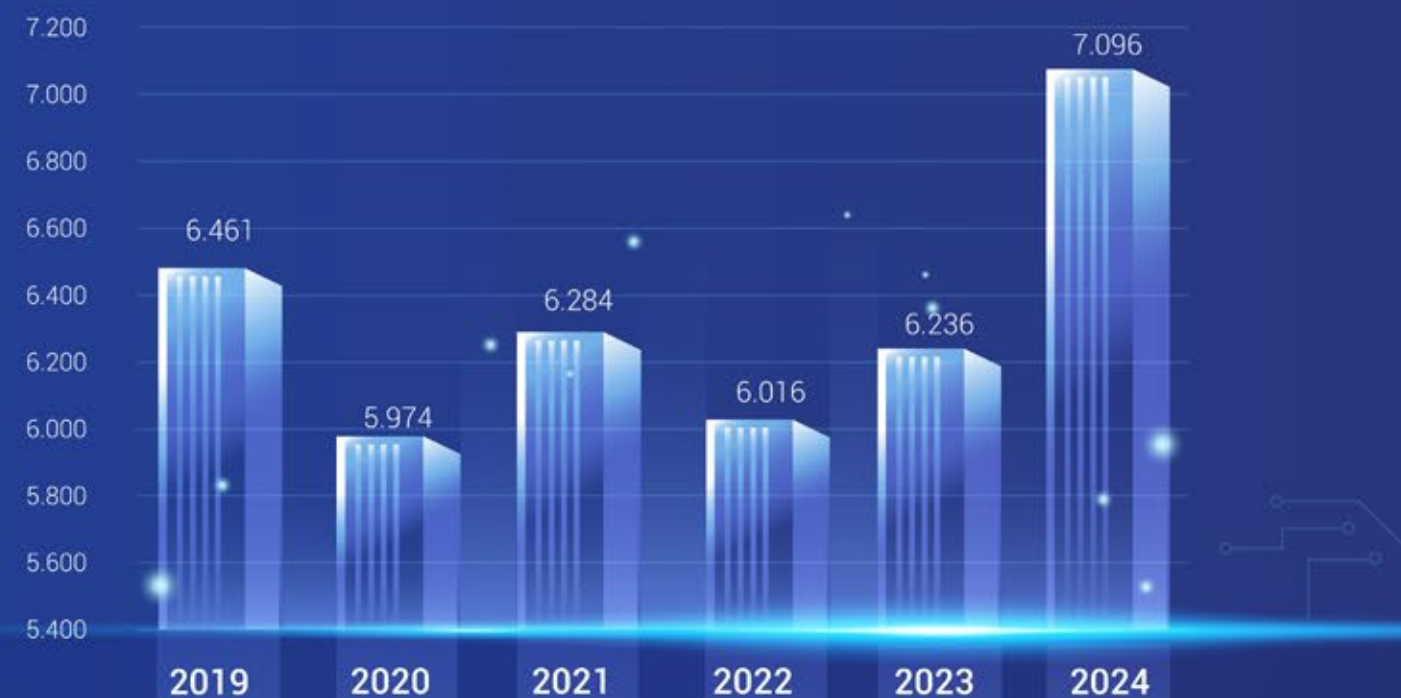
Tổng giá trị tài sản

Đơn vị: tỷ đồng



Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: tỷ đồng





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY MẸ

## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,6%	2,8%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	12,9%	3,6%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,4%	1,1%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	10,4%	3,1%

- Các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty mẹ năm 2024 đều tăng cao so với các năm trước.
- Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu, trên vốn và trên tổng tài sản đều ở mức tăng gấp 2 đến gấp 4 lần so với năm 2023 và đạt ở các mức tương ứng 9,6%, 12,9% và 4,4%.

## Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	ĐV tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện 2024 so với KH 2024	% Thực hiện 2024 so với KH 2023
Tổng Doanh thu, thu nhập	Tỷ đồng	8.741	10.500	9.746	93%	112%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	Tỷ đồng	220	860	861	100%	391%
Cổ tức	%	12%	10%	16%	160%	133%

Đánh giá chung: Tổng doanh thu năm 2024 của Công ty mẹ là 9.746 tỷ đồng, đạt 93% so với kế hoạch và bằng 112% so với năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế 861 tỷ đồng, đạt 100% so với kế hoạch và bằng 391% so với năm 2023.

Cổ tức dự kiến thực hiện chia cho các cổ đông 16%, đạt 160% so với kế hoạch và 123% so với năm 2023

- Về doanh thu, năm 2024 Công ty mẹ không đạt so với kế hoạch năm do một số chủ đầu tư chủ động giãn tiến độ, triển khai chậm dẫn đến doanh thu của lĩnh vực xây lắp không đạt

kế hoạch. Mặt khác, doanh thu hoạt động bất động sản và tái cấu trúc doanh nghiệp cũng không đạt kế hoạch do sự suy giảm của thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán.

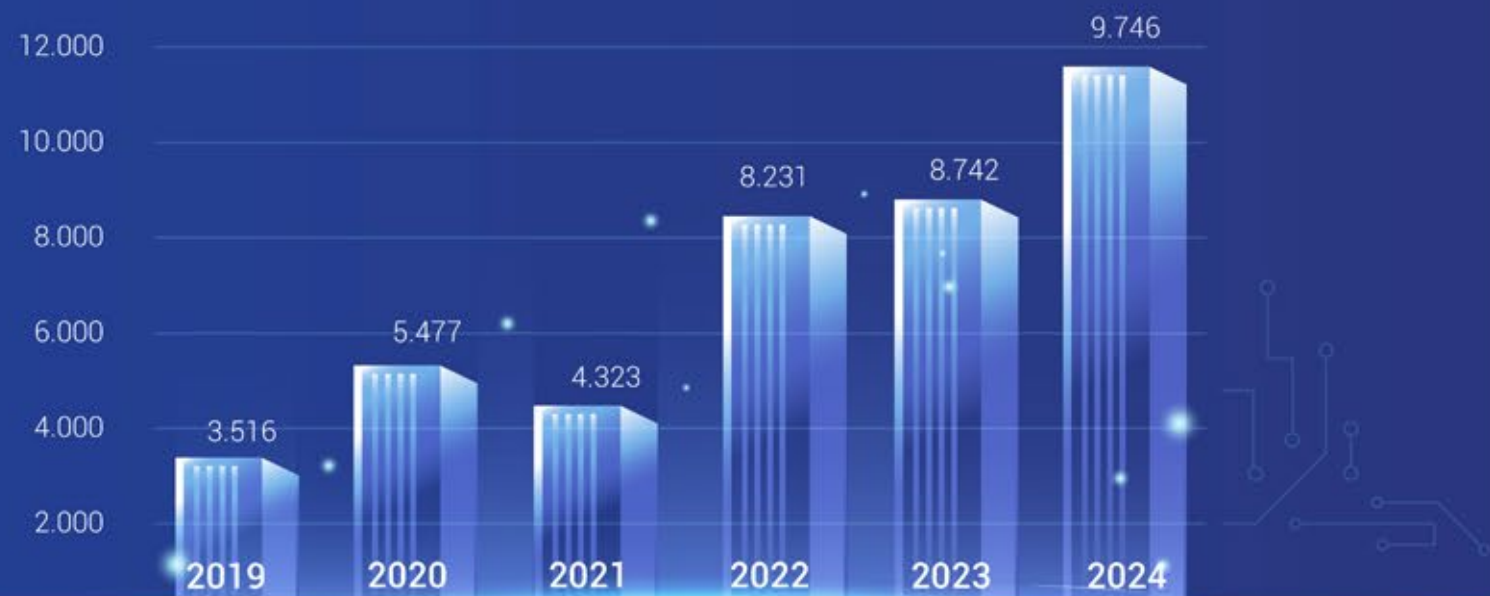
- So với kết quả năm 2023, doanh thu năm 2024 vẫn có mức tăng trưởng 23%. Năm 2024 là năm Tổng công ty có kết quả doanh thu cao nhất trong 5 năm gần đây. Doanh thu năm 2024 tăng chủ yếu là do sự đóng góp của hoạt động thi công xây lắp, chiếm tỷ trọng 91% trong tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ. Mặc dù vẫn chịu sự ảnh hưởng từ những khó khăn chung của ngành xây dựng, bất

động sản trong năm 2024, nhưng VINACONEX vẫn quyết tâm triển khai thi công các công trình đã ký, đạt chất lượng, tiến độ đề ra, tạo được uy tín cao với Chính phủ, các bộ ban ngành, các tổ chức tín dụng, đã hoàn thành và bàn giao một số công trình, dự án thi công có giá trị lớn như: Cầu Vĩnh Tuy, Sân bay Phú Bài, các đoạn thuộc cao tốc Bắc Nam như: 3XL Phan Thiết Dầu Giây, 14XL Mai Sơn Quốc Lộ 45, 04 Vĩnh Hảo Phan Thiết..., tạo uy tín và tiền đề tốt cho năm 2025 và những năm tiếp theo.

- Về lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ năm 2024 đạt 100% so kế hoạch đặt ra.

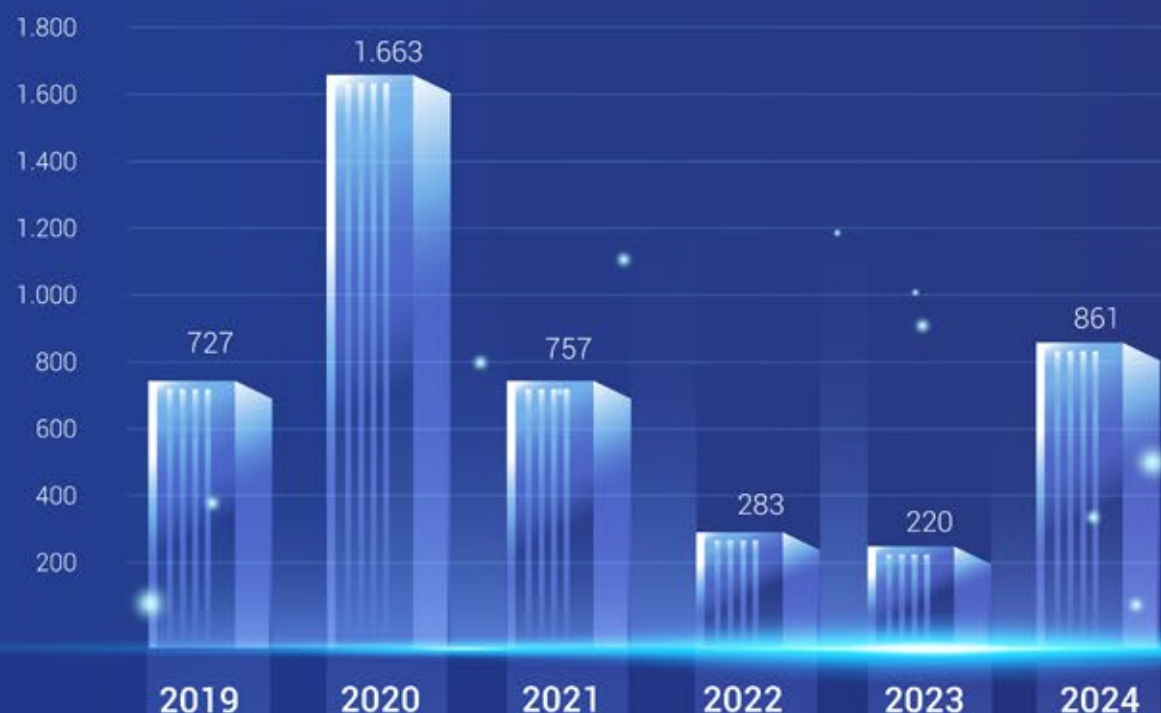
Tổng doanh thu, thu nhập

Đơn vị: tỷ đồng



Lợi nhuận sau thuế

Đơn vị: tỷ đồng





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY MẸ

## Tình hình sử dụng tài sản

### Cơ cấu tài sản

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	19.647	19.550	+0,5%
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	12.466	11.970	+4,1%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	7.181	7.580	-5,3%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	63%	61%	
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	37%	39%	

- Tổng tài sản của Công ty mẹ tại thời điểm cuối năm 2024 là 19.647 tỷ đồng, tăng 97 tỷ đồng so với năm 2023, tương đương mức tăng 0,5%. Cơ cấu tài sản ngắn và dài hạn trong tổng tài sản năm 2024 cũng thay đổi. Năm 2023, tỷ lệ tài sản ngắn và tài sản dài trong tổng tài sản đang lần lượt là 61% và 39%, chuyển sang cơ cấu theo tỷ lệ lần lượt là 63% và 37% của vào cuối năm 2024, đồng nghĩa với việc năm 2024, tài sản ngắn hạn tăng và ngược lại tài sản dài hạn giảm. Cụ thể, tài sản ngắn hạn tăng 496 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 4% so với năm 2023, trong khi đó tài sản dài hạn giảm 399 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 5% so với năm 2023.
- Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu tập trung vào nhóm đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 480 tỷ đồng và hàng tồn kho tăng 490 tỷ đồng. Tài sản dài hạn giảm chủ yếu do giảm khoản đầu tư tài chính dài hạn 421 tỷ đồng.

### Hiệu quả sử dụng tài sản

Chỉ tiêu	ĐV tính	2024	2023
Hiệu quả sử dụng tài sản (DT thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,46	0,39
Vòng quay VLD (DT thuần/VLD bình quân)	Lần	10,56	25,62
Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,044	0,011

- Năm 2024 hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty mẹ tăng so với năm 2023. Cùng với đó, hiệu quả sinh lời của tài sản năm 2024 cũng tăng 4 lần so với năm 2023 do lợi nhuận năm 2024 tăng cao so với năm 2023.
- Tuy nhiên, vòng quay vốn lưu động năm 2024 lại giảm so với năm 2023 do vốn lưu động bình quân năm 2024 so với 2023 tăng nhanh hơn tốc độ tăng doanh thu.

## Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2024	Năm 2023	%tăng (+), giảm(-)
Nợ phải trả	Tỷ đồng	12.551	13.314	-5,7%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	10.830	11.899	-9,0%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	1.720	1.415	+21,6%

Nợ phải trả năm 2024 của Công ty mẹ là 12.551 tỷ đồng, giảm 763 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 5,7% so với năm 2023, trong đó, nợ ngắn hạn giảm 1.069 tỷ đồng với mức giảm 9%, nợ dài hạn tăng 305 tỷ đồng tương ứng mức tăng 21,6%.

Nợ ngắn hạn giảm 1.069 tỷ đồng so với đầu năm chủ yếu là do khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 1.236 tỷ đồng và khoản người mua trả tiền trước giảm 282 tỷ đồng. Đây là yếu tố tích cực trong bức tranh tài chính năm 2024 của VINACONEX vì khoản nợ vay tài chính dài hạn giảm tương ứng với chi phí tài chính sẽ giảm.

Tuy nhiên, do chỉ tiêu tài sản ngắn hạn tại thời điểm kết thúc năm tăng 496 tỷ đồng nhưng nợ ngắn hạn giảm 1.069 tỷ đồng dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của Tổng công ty đều tăng đảm bảo an toàn về khả năng tài chính của Tổng công ty đối với các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tiếp theo.

Năm 2024, VINACONEX tiếp tục duy trì kết quả xếp hạng tín nhiệm tại các Ngân hàng và tổ chức tín dụng. Toàn bộ các khoản nợ vay các tổ chức tín dụng, Ngân hàng của Công ty mẹ đều được thanh toán đúng hạn và không có nợ quá hạn ngân hàng.

## Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Hiện tại Tổng công ty không có các khoản nợ phải trả hoặc nợ vay đều bằng ngoại tệ. Vì vậy, việc biến động đối tỷ giá hối đoái không gây ảnh hưởng tới các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Tuy nhiên, đánh giá về thị trường giá cả khi tỷ giá biến động thì sẽ tác động tới giá cả đầu vào như sắt, thép, máy móc, thiết bị... và giá mặt hàng hóa, dịch vụ tiêu dùng của nền kinh tế nói chung, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay

Năm 2024, chi phí lãi vay tại Công ty mẹ giảm 386 tỷ đồng so với năm 2023.

Về hệ số đòn bẩy tài chính năm 2024 của Tổng công ty đang là thấp nhất trong vòng 3 năm trở lại đây. Điều này cũng cho thấy năm 2024 là năm Tổng công ty đã giảm bớt các khoản nợ phải trả, đang chuyển sang giai đoạn hiện thực hóa dần các mục tiêu kế hoạch của dự án đầu tư và các hợp đồng cung cấp dịch vụ. Hơn thế nữa, khi doanh nghiệp đang sử dụng hệ số đòn bẩy ở mức thấp do điều kiện thị trường kinh doanh chưa phù hợp với việc sử dụng đòn bẩy tài chính cao.

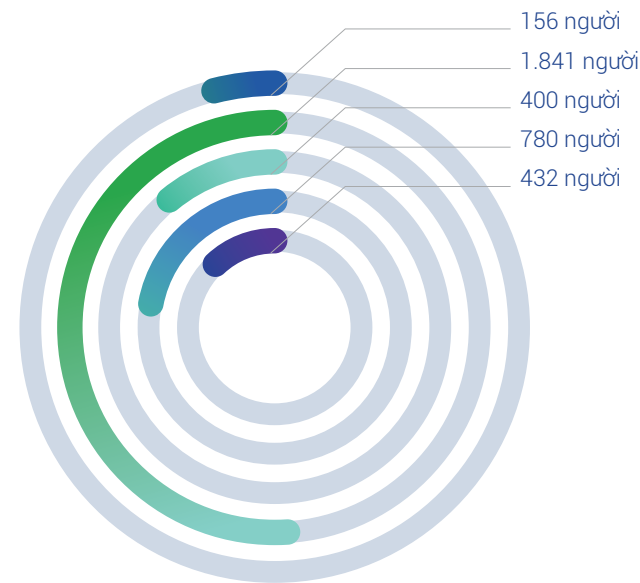


# TỔ CHỨC, NHÂN SỰ

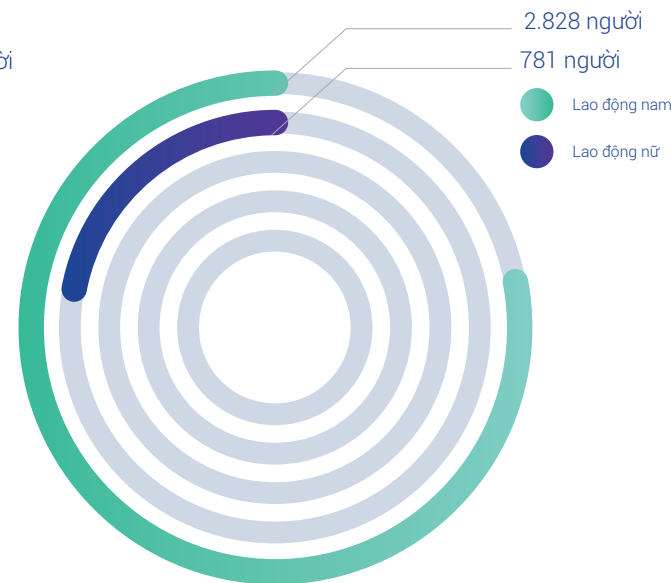
Tổng số lao động của Tổng công ty tính đến thời điểm 31/12/2024:



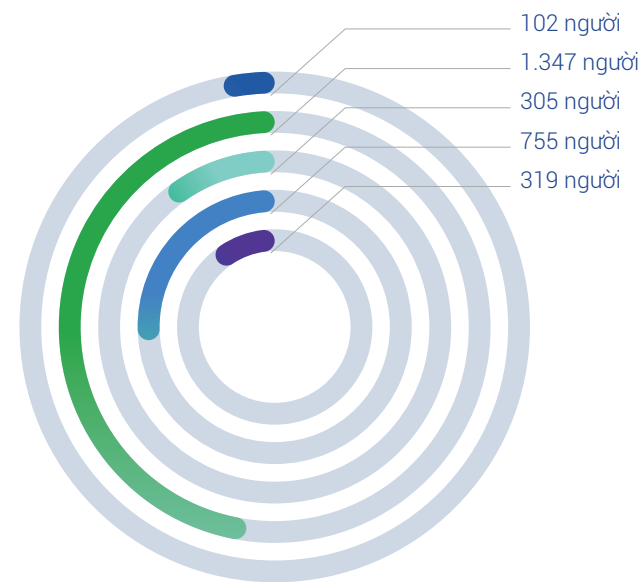
Lao động chính thức



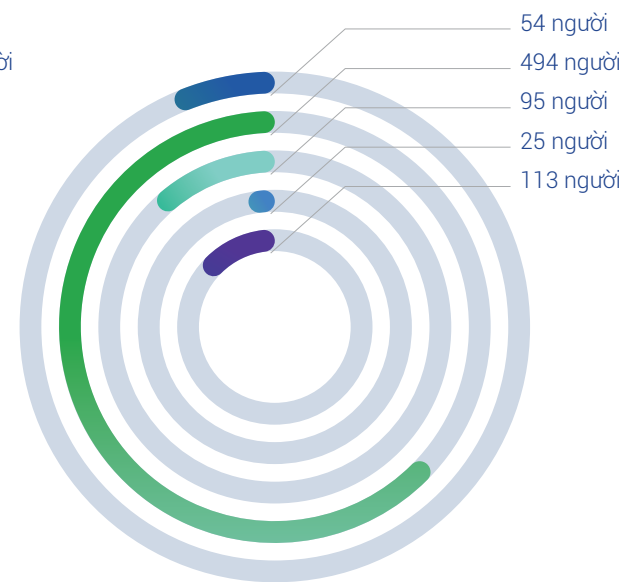
Lao động thời vụ



Lao động chính thức (phân theo trình độ)



Lao động chính thức (phân theo giới tính)



Lao động nam

Lao động nữ



## Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

**20,6 triệu đồng/người/tháng**

Thu nhập bình quân Công ty mẹ

**17 triệu đồng/người/tháng**

Thu nhập bình quân Tổng công ty

Năm 2024, mặc dù tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn thách thức từ tình hình kinh tế vĩ mô, Tổng công ty vẫn hoàn thành cơ bản các mục tiêu SXKD được ĐHCĐ giao. Cùng với việc nâng cao quyền lợi cho các cổ đông, Tổng công ty đã duy trì và từng bước nâng cao chế độ đãi ngộ cho người lao động, bao gồm tiền lương, tiền thưởng và các phúc lợi lao động khác. Tổng công ty đảm bảo chi trả tiền lương đầy đủ, kịp thời, không để xảy ra tình trạng nợ lương người lao động. Các chế độ lao động như BHXH, BHYT và BHTN được Tổng công ty thực đầy đủ theo quy định pháp luật. Ngoài tiền lương hàng tháng, người lao động được thưởng bổ sung vào các dịp lễ tết hoặc ngày truyền thống của Tổng công ty với số tiền thưởng tương đương 3 tháng lương/người/năm.

Tổng quỹ lương thực chi năm 2024 của Công ty mẹ là 316,4 tỉ đồng, tăng 20,6% so với năm 2023 (do tăng số lượng lao động thực hiện các dự án mới), thu nhập bình quân của người lao động Công ty mẹ đạt 20,6 triệu đồng/người/tháng, thu nhập bình quân của người lao động trong toàn hệ thống đạt 17 triệu đồng/người/tháng.

## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

### Những thay đổi về cơ cấu tổ chức

Phát huy những kết quả đạt được trong giai đoạn 05 năm đầu tiên hoạt động với cơ cấu sở hữu mới, để thực hiện chiến lược phát triển bền vững, khẳng định vị thế hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng, Tổng công ty đã triển khai một số thay đổi về cơ cấu nhân sự như: Kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị và thành lập Hội đồng Chiến lược Tổng công ty để nghiên cứu chuyên sâu và đưa ra những quyết sách về định hướng phát triển và xây dựng hệ thống quản trị quản trị hiện đại; Thành lập Ban Kiểm toán Nội bộ Tổng công ty để minh bạch các hoạt động tài chính, kiểm soát rủi ro, quản lý dòng tiền. Đối với công việc đặc thù

tại các dự án công trình, VINACONEX thành lập các Ban điều hành dự án trực thuộc nhằm quản lý mô hình tinh gọn, bám sát hoạt động của từng dự án như: Thành lập một số Ban điều hành/Ban chỉ huy dự án trực thuộc các Ban QLDA1, Ban QLDA2, Ban QLDA3, Ban QLDA Thăng Long; Thành lập Công ty TNHH VINACONEX CAPITAL ONE để triển khai dự án Kim Văn – Kim Lũ; Thành lập Ban Quản lý và thu hồi công nợ... Ngoài ra, VINACONEX tiếp tục thực hiện việc sắp xếp, đề cử nhân sự tham gia thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát các công ty thành viên trong hệ thống VINACONEX.

### Một số chính sách, quản lý

Đẩy mạnh việc ứng dụng CNTT, các công cụ AI trong công tác quản lý, điều hành nhân sự: thực hiện việc chấm công, đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ, tính lương, giải quyết chế độ nghỉ phép cho người lao động khối văn phòng thông qua phần mềm quản lý nhân sự, thực hiện việc lập và cập nhật hồ sơ nhân sự điện tử kịp thời; nâng cấp phần mềm E-Office để xử lý tài liệu.

Triển khai chính sách đào tạo nội bộ: Thực hiện các buổi đào tạo, bồi dưỡng kiến thức mới qua hình thức học trực tiếp hoặc online về các chuyên đề: đấu thầu qua mạng, quản lý dự án đầu tư; Triển khai các buổi đào tạo trực tiếp tại các công trường về quy trình làm việc, an toàn toàn lao động, nhận diện thương hiệu VINACONEX; tổ chức các buổi Talk show của lãnh đạo Tổng công ty về các chuyên đề liên quan đến chiến lược phát triển doanh nghiệp, những thay đổi về chính sách trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản, giáo dục và đào tạo trong thời đại mới... cho CBCNV Cơ quan Tổng công ty và lãnh đạo các đơn vị thành viên.





# TỔ CHỨC NHÂN SỰ

## Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

VINACONEX luôn thực hiện tốt trách nhiệm xã hội thông qua việc duy trì ổn định việc làm cho người lao động và tạo ra nhiều cơ hội việc làm mới tại các dự án trên khắp cả nước. Trung bình mỗi tháng, các dự án của Tổng công ty tạo việc làm cho khoảng 40 – 45 kỹ sư và hàng trăm lao động phổ thông tại các công trường trải dài từ Bắc vào Nam.

Về môi trường, Tổng công ty luôn quán triệt và triển khai nghiêm túc trong toàn hệ thống tinh thần bảo vệ và gìn giữ môi trường sống, bảo tồn thiên nhiên, xem đây là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững. Chi tiết các nội dung này được thể hiện tại mục Phát triển bền vững trong Báo cáo.

## Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động



**902** lao động

Số lao động bình quân đóng BHXH ▲ 12.73% so với 2023

VINACONEX luôn quan tâm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động theo quy định pháp luật. Trong năm 2024, VINACONEX đã phối hợp với Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Hồng Ngọc - Phúc Trường Minh tổ chức khám sức khỏe cho toàn bộ cán bộ công nhân viên thuộc Công ty mẹ đang hoạt động tại khu vực Hà Nội với chi phí 1.175.035.400 đồng. Đối với CBCNV làm việc trên các công trường, dự án tại các tỉnh, thành phố khác, Tổng công ty đã chủ động liên hệ với các cơ sở y tế lớn tại địa phương để tổ chức thăm khám, lập hồ sơ sức khỏe cho người lao động theo quy định.

VINACONEX chú trọng tổ chức tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ kết hợp nghỉ mát nhân dịp hè cho CBCNV để tái tạo lại sức lao động, học hỏi, gắn kết và động viên tinh thần của CBCNV tiếp tục phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ được giao, nhằm tạo động lực và gắn kết người lao động với doanh nghiệp, xây dựng và phát triển văn hoá doanh nghiệp VINACONEX. Tổng chi phí cho hoạt động này trong năm 2024 đạt khoảng là 2.400.000.000 đồng.

Thực hiện chế độ nâng lương, nâng bậc cho

CBCNV theo quy chế tiền lương của đơn vị; Giải đáp thắc mắc kịp thời của CBCNV trong việc thực hiện chế độ, chính sách của Nhà nước, không để xảy ra tình trạng khiếu kiện về chế độ chính sách trong toàn Tổng công ty.

Nghiêm túc thực hiện công tác nghiệp vụ về BHXH theo quy định của BHXH Việt Nam, đảm bảo tối đa quyền lợi người lao động. Trong năm 2024, VINACONEX đã giải quyết 204 trường hợp ốm đau, thai sản với tổng kinh phí được Cơ quan BHXH chi trả là 1.794.644.468 đồng. Cùng với việc tăng trưởng doanh thu, số lao động bình quân đóng BHXH năm 2024 là 902 lao động (tăng 12,73% so với năm 2023). Tổng kinh phí trích nộp BHXH năm 2024 là 23.437.057.712 (tăng 12,73% so với năm 2023).

Tiếp nối truyền thống "uống nước nhớ nguồn", "tương thân tương ái" của dân tộc, Công đoàn Tổng công ty tích cực tổ chức, tham gia các hoạt động từ thiện vì người nghèo của cộng đồng và người lao động VINACONEX, góp phần quảng bá hình ảnh đẹp của Tổng công ty trên khắp mọi miền đất nước.

## Hoạt động đào tạo



**35** học viên

Tham dự chương trình đào tạo "Kỹ sư kỹ thuật xây dựng công trình giao thông, chuyên ngành đường sắt cao tốc, đường sắt đô thị"

Với tôn chỉ "Con người là nguồn tài sản vô giá, là sức mạnh của VINACONEX", cùng với sự phát triển về SXKD, VINACONEX luôn tập trung đến công tác phát triển nguồn nhân lực nhằm từng bước xây dựng đội ngũ nhân lực theo hướng chuyên nghiệp, hiệu quả trong toàn bộ hệ thống.

Trong năm 2024, VINACONEX đã phối hợp với các cơ sở đào tạo để tổ chức nhiều khóa đào tạo, bồi dưỡng cán bộ thuộc các chuyên ngành mũi nhọn như: đấu thầu qua mạng, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, giám sát công trình, chỉ huy trưởng công trình; tập huấn kiến thức an toàn vệ sinh lao động, đẩy mạnh hoạt động truyền thông thông qua việc đào tạo các kỹ năng truyền thông và nghệ thuật PR, Actionable Sales & Marketing, xây dựng nội dung Marketing & Copywriting; Tổ chức các buổi hội thảo chuyên đề, tập huấn nghiệp vụ về quyết toán thuế TNCN, báo cáo tài chính, quản trị nhân sự hiện đại, cập nhật các văn bản hướng dẫn mới của luật lao động, luật xây dựng, luật doanh nghiệp, luật đầu tư và kinh doanh bất động sản... Ngoài ra, để đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao, được đào tạo bài bản, VINACONEX tăng cường hợp tác cơ hội hợp tác với các trường Đại học lớn (Đại học Xây dựng, Đại học Kiến trúc, Đại học Giao thông vận tải, Đại học Thủy lợi, Đại học Quốc gia...) để tuyển dụng được nguồn nhân lực đáp ứng các yêu cầu khắt khe của dự án, đặc biệt là các dự án có yếu tố nước ngoài. Năm 2024, VINACONEX tích cực tham gia các hoạt động trao học bổng cho sinh viên, các hoạt động

góp ý xây dựng chương trình đào tạo trong lĩnh vực xây dựng, hạ tầng giao thông để phù hợp với yêu cầu thực tế tại doanh nghiệp; tổ chức các đoàn tham quan thực tế đối với sinh viên năm cuối của Đại học Xây dựng để tìm hiểu các mô hình hoạt động của các công trường, dự án của Tổng công ty.

Đặc biệt, trong năm 2024, với mục tiêu hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông quốc gia, Quốc hội đã thông qua chủ trương đầu tư dự án đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam theo hình thức đầu tư công, với tổng mức đầu tư khái toán khoảng 6,7 tỷ USD, thực hiện trong giai đoạn từ năm 2025 – 2035. Đón đầu cơ hội này, VINACONEX đã cùng với một số đối tác trong và ngoài nước ký kết các thoả thuận hợp tác nhằm nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội tham gia đấu thầu các dự án xây dựng đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị. VINACONEX đã phối hợp Đại học Xây dựng để xây dựng chương trình đào tạo dành riêng cho cán bộ VINACONEX, tuyển sinh khóa đầu tiên với 34 học viên về "Kỹ sư kỹ thuật xây dựng công trình giao thông, chuyên ngành đường sắt cao tốc, đường sắt đô thị". Bên cạnh đó, VINACONEX cũng đang gấp rút phối hợp với Đại học Xây dựng thiết kế chương trình đào tạo "Kỹ sư ngành Kỹ thuật Xây dựng - chuyên ngành Kỹ thuật công trình hạ tầng" để chuẩn bị nguồn nhân lực làm việc trong lĩnh vực đường sắt.



STT	Đơn vị	Số cán bộ được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ (người)	Tổng số giờ đào tạo (giờ)	Tổng kinh phí đào tạo (triệu đồng)
1	Công ty mẹ	899	9.010	1.268
	Lãnh đạo quản lý	87	694	520
	Chuyên viên	812	8.316	748
2	Đơn vị thành viên	2.046	11.726	3.165
	Lãnh đạo quản lý	596	2.416	1.200
	Nhân viên	1450	9.310	1.965
3	Tổng cộng	2.945	20.736	3.165



## CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# 01

Dự án CAPITAL ONE, Hà Nội



Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX
Địa điểm	Ô đất ký hiệu CCKV, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, Xã Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng:	13.141 m2.
Tình hình triển khai dự án:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đã nộp hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.</li> <li>Trình nộp hồ sơ thẩm duyệt PCCC; Cập nhật hồ sơ thiết kế kỹ thuật của dự án theo ý kiến của Cục Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an.</li> <li>Chuẩn bị, hoàn thiện hồ sơ phục vụ công tác xin cấp giấy phép xây dựng cho dự án.</li> </ul>

# 02

Dự án ĐTXD và Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp công nghệ cao 2, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Hà Nội



Chủ đầu tư hạ tầng	Tổng công ty CP VINACONEX.
Địa điểm	Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Phú Cát, Huyện Quốc Oai và Xã Thạch Hòa, Xã Đồng Trúc, Huyện Thạch Thất, Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng	Khu công nghiệp CNC 1: 19,12 ha trong đó: Diện tích đã ký hợp đồng thuê đất là 18,8 ha và Diện tích nhận bàn giao san lấp mặt bằng là 0,32ha. Khu công nghiệp CNC 2: 248,32 ha trong đó: Diện tích đất công nghiệp là 187,62 ha và Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 60,7ha.
Tình hình triển khai dự án	Đang triển khai đầu tư dự án.



## CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

03

### Dự án Khu đô thị du lịch Cát Bà Amatina, Hải Phòng



<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch VINACONEX ITC (VINACONEX chiếm 51% vốn điều lệ).
<b>Địa điểm</b>	Thị trấn Cát Bà và Xã Trân Châu, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.
<b>Tổng diện tích dự án</b>	172,37 ha.
<b>Mục tiêu đầu tư</b>	Khai thác hiệu quả các lợi thế về điều kiện tự nhiên, sinh thái của khu vực, xây dựng dự án trở thành một khu đô thị mới – du lịch hiện đại, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Hải Phòng.
<b>Tình hình triển khai dự án</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UBND thành phố Hải Phòng đã có Quyết định về việc giao đất và cho phép Tổng công ty CP VINACONEX thuê đất và chuyển hình thức thuê đất từ hàng năm sang một lần để thực hiện dự án khu đô thị du lịch Cát Bà.</li> <li>• Đang triển khai thi công các hạng mục thuộc giai đoạn I của dự án.</li> </ul>

04

### Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài, thành phố Móng Cái, Quảng Ninh



<b>Chủ đầu tư</b>	Liên danh nhà đầu tư VINACONEX và Phúc Khánh.
<b>Địa điểm</b>	Phường Hải Hòa, TP. Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh
<b>Mục tiêu và Quy mô đầu tư</b>	Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...); đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho UBND thành phố Móng Cái quản lý sau khi xây dựng hoàn thành; xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài một số công trình nhà ở bám trục đường chính, gồm: 105 căn nhà phố thương mại; 69 căn nhà liền kề; 84 căn biệt thự.
<b>Tình hình triển khai dự án</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn thành một số công tác nghiệm thu PCCC, nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật phần giao đất Đợt 1. Hoàn thành xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, hoàn thành xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số căn nhà và thửa đất trong ranh giới giao đất Đợt 1.</li> <li>• Hoàn thành thủ tục đất đai và nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, hoàn thành ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất trên thực địa phần giao đất Đợt 2. Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất Đợt 2.</li> <li>• Hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án.</li> </ul>



## CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# 05

**Dự án Khu khách sạn Resort nghỉ dưỡng, nhà hàng thuộc Khu du lịch sinh thái và bãi tắm Hạ Thanh, Tam kỳ, Quảng Nam**



<b>Chủ đầu tư</b>	Tổng công ty CP VINACONEX.
<b>Địa điểm</b>	Xã Tam Thanh, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam.
<b>Diện tích sử dụng đất</b>	19.725 m2.
<b>Mục tiêu và Quy mô đầu tư</b>	Xây dựng tổ hợp khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng đạt tiêu chuẩn 4 sao bao gồm: Xây dựng 01 tòa nhà hỗn hợp khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp.
<b>Tình hình triển khai dự án</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến đất đai và được UBND tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận QSD đất.</li> <li>• Đã được UBND thành phố Tam Kỳ chấp thuận gia hạn tiến độ thực hiện dự án tại văn bản số 1669/UBND-PTQĐ ngày 07/7/2023.</li> <li>• Hoàn thiện thiết kế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.</li> </ul>

# 06

**Dự án Khu nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển tại Tuy Hòa, Phú Yên**



<b>Chủ đầu tư</b>	Tổng công ty CP VINACONEX (VINACONEX & Phúc Anh chiếm 61%, Apec chiếm 39%).
<b>Địa điểm</b>	Xã Bình Kiến, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.
<b>Diện tích khu đất:</b>	93.800,3 m2
<b>Mục tiêu và Quy mô đầu tư</b>	Diện tích đất sử dụng: 93.800,3m2. Diện tích sàn xây dựng: 249.284,8m2.
<b>Tình hình triển khai dự án</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến đất đai và được UBND tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận QSD đất.</li> <li>• UBND tỉnh Phú Yên đã có văn bản cho phép Tổng công ty CP VINACONEX thực hiện dự án với một số điều chỉnh về quy mô xây dựng và tổng mức đầu tư so với Quyết định trúng đấu giá. Dự án đã được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt kéo dài thời gian gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng.</li> <li>• Đã được UBND thành phố Tuy Hòa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.</li> <li>• Đã hoàn thành thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở của dự án tại Cục QLHD Bộ Xây dựng.</li> <li>• Đơn vị tư vấn đã hoàn thành thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.</li> <li>• Hiện nay, Tổng công ty đang xem xét, thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần hạ tầng kỹ thuật chính và dự toán của dự án trước khi phê duyệt.</li> </ul>



## CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# 07

### Dự án VINACONEX Diamond Tower



Địa điểm	459C phố Bạch Mai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Diện tích sử dụng đất	11.099 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng (chưa gồm tầng hầm và bán hầm)	86.290 m <sup>2</sup>
Mục tiêu và Quy mô đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Xây dựng dự án với các khu chức năng gồm:</li> <li>• 02 tầng hầm để xe</li> <li>• 01 tầng bán hầm làm chợ truyền thống</li> <li>• Tầng 1 đến tầng 5 bố trí chức năng Thương mại dịch vụ</li> <li>• Khối tháp bố trí chức năng căn hộ chung cư: từ tầng 6 đến tầng 15</li> <li>• Khối tháp bố trí chức năng văn phòng hạng A: tầng 6 đến tầng 25</li> </ul>
Tình hình triển khai dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã thực hiện bán hết phần diện tích chung cư, và diện tích thương mại dịch vụ.</li> <li>• Đã thực hiện đầu tư xây dựng toàn bộ mặt ngoài, thang máy, hành lang theo tiêu chuẩn văn phòng hạng A. Hiện đang triển khai công tác bán hàng với tổng diện sàn văn phòng khoảng 36.216 m<sup>2</sup> (~ 34.097,05m<sup>2</sup> thông thủy)</li> </ul>





## CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# 08

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Anh



Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX
Địa điểm	Xã Nguyễn Khê, Xuân Nộn, Thụy Lâm, Liên Hà và Thị trấn Đông Anh, Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng	300ha tại huyện Đông Anh, Hà Nội.
Tình hình triển khai dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 05/3/2024, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 221/QĐ-TTg chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (VINACONEX) thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Anh, Hà Nội;</li> <li>Ngày 22/3/2024, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội trao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4022581024 cho nhà đầu tư là VINACONEX thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Anh, Hà Nội.</li> <li>Ngày 19/7/2024, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 3765/QĐ-UBND phê duyệt Dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Anh.</li> <li>Hiện tại, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội đã có Tờ trình về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu (KHLCNT) tư vấn lập Quy hoạch phân khu xây dựng (QHPK) tỷ lệ 1/2000 KCN Đông Anh và đã lựa chọn đơn vị tư vấn lập NVQH 1/2000 và đơn vị đo đạc 1/2000.</li> </ul>

## CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP

# 01

Nhóm các dự án dân dụng

Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Dự án Xây dựng trường tiểu học Hoàng Liệt tại ô đất C1/TH2 (TH-III.15.2)
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng quận Hoàng Mai
Giá trị hợp đồng	199.146.477.000
Tiến độ thi công	19/03/2024 - 04/06/2025



Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng, mua sắm, lắp đặt thiết bị các hạng mục còn lại Dự án: Đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa tỉnh Nam Định
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Nam Định
Giá trị hợp đồng	298.483.163.000
Tiến độ thi công	26/08/2024 - 29/07/2025

# 02

Nhóm các dự án công nghiệp

Tên hợp đồng	Gói thầu số 02XL-BA: Thi công xây lắp công trình Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái giai đoạn 2 đợt 1 Dự án Thủy điện tích năng Bắc Ái
Chủ đầu tư	Tập đoàn Điện Lực Việt Nam (EVN)
Giá trị hợp đồng	238.195.009.725
Tiến độ thi công	13/02/2025 - 14/06/2031

Tên hợp đồng	Công trình Kho thành phẩm (3)(5)
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Cheng Loong Bình Dương Paper
Giá trị hợp đồng	80.676.000.000
Tiến độ thi công	18/07/2024-30/04/2025



# CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP



## Nhóm các dự án hạ tầng giao thông



Tên hợp đồng	Gói thầu số 10: Thi công xây lắp công trình Dự án Đường kết nối từ đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái đến cảng Vạn Ninh (Vạn Gia), thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư xây dựng thành phố Móng Cái
Giá trị hợp đồng	394.974.960.000
Tiến độ thi công	26/03/2021 - 28/06/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây lắp dự án thành phần 1, đoạn Km11+240 - Km26+500 Dự án Hoàn thiện Đường ven biển 129 (Võ Chí Công)
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam
Giá trị hợp đồng	287.279.667.000
Tiến độ thi công	19/12/2022 - 31/12/2026

Tên hợp đồng	Gói thầu số 15: Thi công xây dựng và thiết bị (gồm cả chi phí đảm bảo giao thông, di chuyển thiết bị và một số chi phí liên quan) Dự án Đầu tư xây dựng nút giao Phú Thứ và tuyến đường kết nối tại xã Tiên Hiệp, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Hà Nam
Giá trị hợp đồng	647.300.167.017
Tiến độ thi công	08/05/2023 - 31/10/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu: Gói thầu số 11: Thi công xây lắp đoạn Km159+500-Km174+000 (bao gồm khảo sát, lập thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1
Chủ đầu tư	Ban QLDA 2 tỉnh Sóc Trăng
Giá trị hợp đồng	169.612.360.000
Tiến độ thi công	12/06/2023 - 28/11/2026

Tên hợp đồng	Gói thầu số 11-XL: Thi công xây dựng công trình (bao gồm khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần Bãi Vọt - Hàm Nghi thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025
Chủ đầu tư	Ban QLDA Thăng Long
Giá trị hợp đồng	3.034.951.526.980
Tiến độ thi công	26/12/2022 - 11/10/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu XL02: Thi công xây dựng đoạn Km337+500 - Km368+350 (bao gồm khảo sát, thiết kế BVTC) Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025
Chủ đầu tư	Ban QLDA 7
Giá trị hợp đồng	1.034.692.515.371
Tiến độ thi công	26/12/2022 - 11/10/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng số 01: đoạn từ Km94+400 - Km113+200 (bao gồm chi phí đảm bảo giao thông thủy, bộ; Chi phí khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công và chi phí dự phòng) Dự án thành phần 3 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1
Chủ đầu tư	Sở Giao thông Vận tải tỉnh Hậu Giang
Giá trị hợp đồng	521.869.820.000
Tiến độ thi công	15/06/2023 - 17/04/2027

Tên hợp đồng	Gói thầu số 4.6 Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và lập thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay (ga hàng hóa, cách ly) và các công trình khác Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1
Chủ đầu tư	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP
Giá trị hợp đồng	1.414.777.835.000
Tiến độ thi công	28/08/2023 - 31/07/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu XL01: Thi công xây dựng đoạn Km568+200 - Km600+700 (bao gồm khảo sát, thiết kế BVTC) Dự án thành phần đoạn Vũng Áng - Bùng thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025
Chủ đầu tư	Ban QLDA 6
Giá trị hợp đồng	1.438.561.654.529
Tiến độ thi công	12/02/2023 - 28/11/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu số 03-XL: Thi công xây dựng đoạn Km0+00 đến Km12+500 Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Hà Giang
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Hà Giang
Giá trị hợp đồng	898.365.415.000
Tiến độ thi công	07/04/2023 - 06/12/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu: Gói thầu số 10-XL: Thi công xây dựng đoạn Km23+00 - Km34+200 (bao gồm khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1
Chủ đầu tư	Ban QLDA 85
Giá trị hợp đồng	944.982.424.000
Tiến độ thi công	27/06/2023 - 18/12/2025

Tên hợp đồng	Gói thầu: Gói thầu số 09/TP2-XL: Xây dựng đoạn tuyến từ Km13+17,92 đến Km36+166,74 Dự án thành phần 2.1: Xây dựng đường song hành (đường đô thị) địa phận thành phố Hà Nội thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội
Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội
Giá trị hợp đồng	1.816.280.162.000
Tiến độ thi công	16/06/2023 - 09/06/2026



# CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP



## Nhóm các dự án hạ tầng giao thông



<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 5.10 Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Nhà ga hành khách Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1
<b>Chủ đầu tư</b>	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP
<b>Giá trị hợp đồng</b>	3.924.390.220.746
<b>Tiến độ thi công</b>	28/08/2023 - 30/11/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 10: Thi công xây lắp đoạn Km144+500 đến Km159+500 (bao gồm khảo sát, lập thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA 2 tỉnh Sóc Trăng
<b>Giá trị hợp đồng</b>	201.271.858.000
<b>Tiến độ thi công</b>	10/11/2023 - 23/04/2027

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu xây lắp số 02 (Đoạn 2 Km9+534,68 - Km12+900) thuộc dự án xây dựng cầu Ba Lai 8 trên tuyến đường bộ ven biển tỉnh Bến Tre
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Bến Tre
<b>Giá trị hợp đồng</b>	191.120.321.000
<b>Tiến độ thi công</b>	27/06/2024 - 27/05/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu Thi công xây dựng thuộc Dự án Xây mới 07 (cầu và cống) trên tuyến Đường tỉnh 863
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA và phát triển quỹ đất huyện Cái Bè
<b>Giá trị hợp đồng</b>	37.831.889.000
<b>Tiến độ thi công</b>	27/08/2024 - 01/09/2025

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 22: Thi công xây lắp hệ thống an toàn giao thông (bao gồm khảo sát + thiết kế bản vẽ thi công) Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1, dự án thành phần 2 đoạn qua địa bàn thành phố Cần Thơ
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thành phố Cần Thơ
<b>Giá trị hợp đồng</b>	204.864.411.400
<b>Tiến độ thi công</b>	24/11/2023 - 24/11/2027

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu XL5: Xây dựng đường vành đai 3 đoạn qua thành phố Thủ Đức (Từ Km 23+550 đến Km 25+985) Dự án thành phần 1: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm kênh Thầy Thuốc)
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông
<b>Giá trị hợp đồng</b>	314.154.498.672
<b>Tiến độ thi công</b>	26/12/2023 - 01/10/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 4.7: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong Cảng hàng không thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1
<b>Chủ đầu tư</b>	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam -CTCP
<b>Giá trị hợp đồng</b>	1.166.473.211.000
<b>Tiến độ thi công</b>	15/09/2024 - 11/08/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu XL-01: Thi công xây lắp (bao gồm khảo sát, lập thiết kế BVTC) hạng mục nền, mặt đường và các công trình trên tuyến đoạn từ Km19+000 - Km40+750 (trừ 02 công trình hầm và các hạng mục nền, mặt đường, công trình trên tuyến đoạn từ Km34+990 - Km37+87,870 và đoạn từ Km37+798,400 - Km38+911,540) Dự án: Cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu (đoạn từ Km19+000-Km53+00 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình)
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Hòa Bình
<b>Giá trị hợp đồng</b>	576.007.380.000
<b>Tiến độ thi công</b>	23/09/2024 - 13/09/2027

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu XL1: Thi công xây dựng Nút giao Tân Vạn (Km25+990 đến Km28+383) Dự án thành phần 5: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương (bao gồm nút giao Tân Vạn và cầu Bình Gợi)
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Bình Dương
<b>Giá trị hợp đồng</b>	359.564.049.068
<b>Tiến độ thi công</b>	02/04/2024 - 02/10/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 12 "Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2" Dự án: Mở rộng nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài
<b>Chủ đầu tư</b>	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP
<b>Giá trị hợp đồng</b>	2.687.378.440.714
<b>Tiến độ thi công</b>	24/04/2024 - 10/03/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 06: Thi công xây dựng đường giao thông và bảo hiểm công trình Dự án Đầu tư xây dựng đường dẫn cầu Cây mới và đường 33m kéo dài (qua địa phận huyện Cẩm Giàng) nối đường Vũ Công Đán, thành phố Hải Dương
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Hải Dương
<b>Giá trị hợp đồng</b>	247.535.295.700
<b>Tiến độ thi công</b>	23/10/2024 - 05/12/2025

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 14: Thi công xây dựng công trình Dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh 327, đoạn từ nút giao Cổng tỉnh đến đường trục chính trung tâm thị xã Đông Triều
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ninh
<b>Giá trị hợp đồng</b>	219.075.251.000
<b>Tiến độ thi công</b>	20/11/2024 - 31/12/2025



## CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP

### 03

#### Nhóm các dự án hạ tầng giao thông

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 10 (xây dựng và mua sắm hàng hóa): Xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị công trình Dự án Nâng cấp đường 25B đoạn từ trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch	<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 28: Lập Thiết kế bản vẽ thi công (bao gồm cả Lập ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM)) và thi công toàn bộ Công trình giao thông, Công trình hạ tầng kỹ thuật và mua sắm, lắp đặt thiết bị công trình (không bao gồm phần di chuyển công trình HTKT) Dự án Đầu tư Xây dựng nút giao khác mức giữa đường Vành đai 3,5 với Đại lộ Thăng Long, huyện Hoài Đức
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Đồng Nai	<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội
<b>Giá trị hợp đồng</b>	832.222.911.684	<b>Giá trị hợp đồng</b>	1.363.956.963.000
<b>Tiến độ thi công</b>	25/12/2024 - 29/01/2026	<b>Tiến độ thi công</b>	24/12/2024 - 20/09/2027

### 04

#### Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 5: Thi công Cấp nước cho các hộ dân còn lại xã Ngũ Hiệp, Ngọc Hồi, Liên Ninh, xây dựng tuyến ống DN225, DN160 bổ sung nguồn nước cho Ô TT2, Ô TT3, Ô TT5 huyện Thanh Trì Dự án Cấp nước cho các hộ dân còn lại xã Ngũ Hiệp, Ngọc Hồi, Liên Ninh, xây dựng tuyến ống DN225, DN160 bổ sung nguồn nước cho Ô TT2, Ô TT3, Ô TT5 huyện Thanh Trì	<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu số 06: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị khu phía bắc (bao gồm đường giao thông và các công trình HTKT theo đường) Dự án Hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ cao Hòa Lạc
<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội	<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA các dự án và Khai thác hạ tầng
<b>Giá trị hợp đồng</b>	9.585.093.928	<b>Giá trị hợp đồng</b>	135.661.505.000
<b>Tiến độ thi công</b>	24/01/2024 - 31/12/2025	<b>Tiến độ thi công</b>	29/12/2024 - 23/05/2026

<b>Tên hợp đồng</b>	Gói thầu 12: Xây dựng công trình và cung cấp lắp đặt thiết bị Dự án Cải tạo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cảnh quan đô thị hồ Đống Đa
<b>Chủ đầu tư</b>	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng quận Đống Đa
<b>Giá trị hợp đồng</b>	191.120.321.000
<b>Tiến độ thi công</b>	07/05/2024 - 25/08/2025



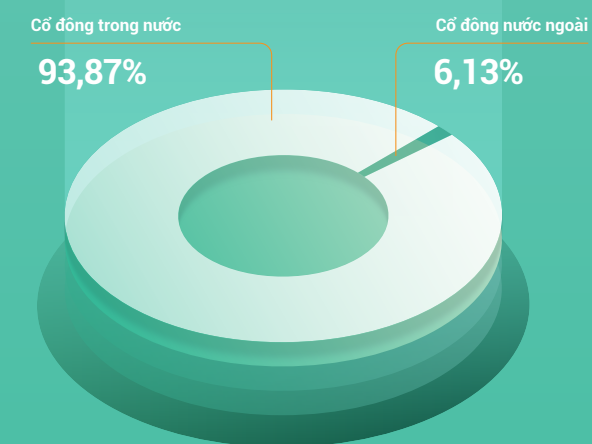
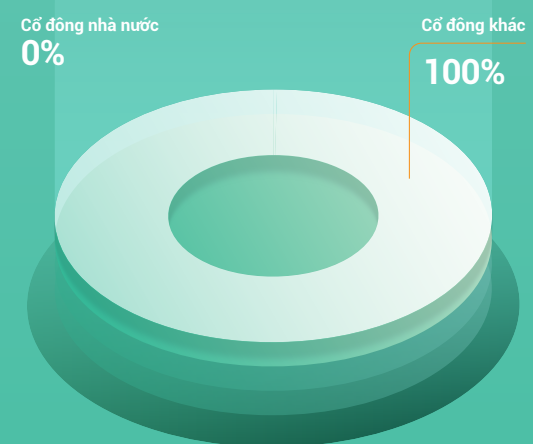
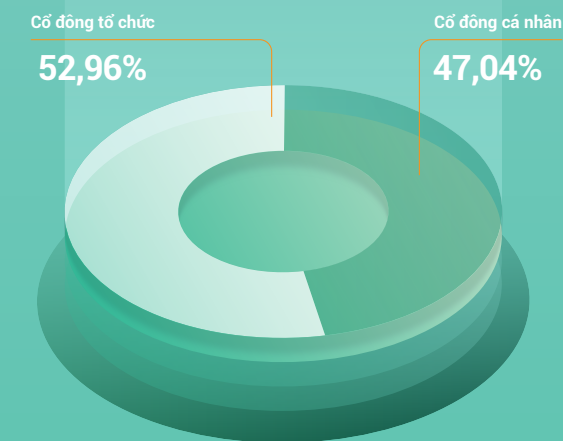
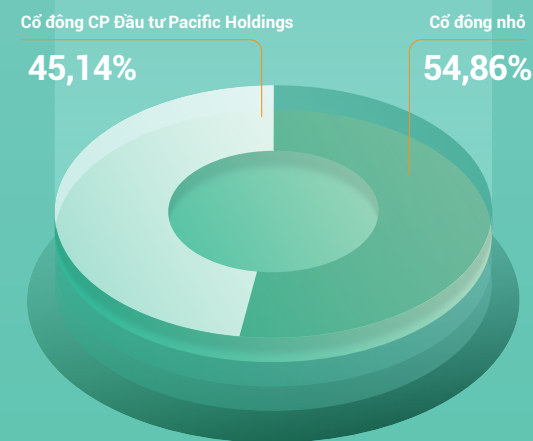


# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

## Thông tin chung

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỉ lệ
<b>I. Cổ phần</b>			
1	Mã giao dịch:	VCG	
2	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần	
3	Thị trường niêm yết:	Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM	
4	Người chịu trách nhiệm CBTT:	Ông Vũ Mạnh Hùng Giám đốc Ban Đối ngoại – Pháp chế	
5	Tổng số cổ phần đang lưu hành:	598.593.458	
6	Loại cổ phần:	Phổ thông	
7	Cổ phần chuyển nhượng tự do	598.593.458	100,00%
8	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	0	0%
9	Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hoặc bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài	Không	
<b>II. Cơ cấu cổ đông:</b>			
1	Cổ đông lớn		
	Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings:	270.204.624	45,14%
	Cổ đông nhỏ	328.388.834	54,86%
2	Cổ đông tổ chức:	317.022.583	52,96%
	Cổ đông cá nhân:	281.570.875	47,04%
3	Cổ đông trong nước:	561.906.308	93,87%
	Cổ đông nước ngoài:	36.687.150	6,13%
4	Cổ đông nhà nước:	0	0%
	Cổ đông khác:	598.593.458	100%
<b>III. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:</b>			
1	Chào bán ra công chúng:	Không thực hiện	
2	Chào bán riêng lẻ:	Không thực hiện	
3	Chuyển đổi trái phiếu:	Không thực hiện	
4	Chuyển đổi chứng quyền:	Không thực hiện	
5	Chia cổ phiếu thưởng:	Không thực hiện	
6	Trả cổ tức bằng cổ phiếu:	Trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu (tỷ lệ 12%)	Tổng số cổ phiếu trước khi phát hành: 534.465.514 Số cổ phiếu đã phân phối: 64.127.944 Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 598.593.458
<b>III. Giao dịch cổ phiếu quỹ:</b> Không			
<b>IV. Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại:</b> 0			
<b>V. Các chứng khoán khác:</b> Không			

(Nguồn: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo danh sách chốt ngày 21/3/2025)



## HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2024

- Làm tốt nhiệm vụ công bố thông tin theo quy định, cung cấp cho các nhà đầu tư đầy đủ, đúng thời hạn thông tin về các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty thông qua mục Quan hệ cổ đông trên website Tổng công ty, gồm: báo cáo tài chính, báo cáo thường niên, báo cáo quản trị, báo cáo giao dịch cổ phiếu, thông tin về việc thực hiện quyền của cổ đông như quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông, quyền nhận cổ tức, mua cổ phiếu, v.v. Bên cạnh đó, hỗ trợ và cung cấp thông tin cho cổ đông thông qua hình thức trả lời trực tiếp qua điện thoại, email theo yêu cầu.
- Hỗ trợ cổ đông thực hiện thủ tục điều chỉnh thông tin với Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam để lưu ký chứng khoán, ghi tăng số cổ phần trên sổ chứng nhận cổ phần, nhận cổ tức bằng tiền, cấp sổ chứng nhận cổ phần mới, v.v.
- Tham gia tổ chức các kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường, phối hợp thực hiện thủ tục chi trả cổ tức các năm cho cổ đông, v.v.
- Căn cứ đề xuất của các nhà đầu tư, báo cáo Ban Tổng giám đốc bố trí các buổi làm việc với nhà đầu tư để cập nhật thông tin về tình hình, phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như trao đổi cơ hội hợp tác (nếu có).



CHƯƠNG

# 03

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thành viên Hội đồng quản trị	80
Báo cáo của Hội đồng quản trị	84
Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị 2024	94
Báo cáo Ban Kiểm soát	97
Thành viên Ban Tổng giám đốc	102
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	104





# THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



1. ÔNG ĐÀO NGỌC THANH | Chủ tịch HĐQT (đến 26/7/2024)

## 1.1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:

0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

## 1.2. Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT từng tháng, quý; Chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu họp ĐHCĐ, HĐQT, Chủ tọa họp ĐHCĐ, HĐQT.
- Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT và các vấn đề được HĐQT phân công theo Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; chỉ đạo việc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các vấn đề cần quyết nghị trong thời gian giữa các phiên họp HĐQT định kỳ để kịp thời đáp ứng yêu cầu SXKD của Tổng công ty.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ được HĐQT ủy quyền theo Quy chế hoạt động của HĐQT.
- Phụ trách công tác chiến lược phát triển chung của Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Chiến lược và Con người.

## 1.3. Tóm lược tiểu sử:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1971-1993	Cán bộ giảng dạy Trường Đại học Xây dựng
1993-1999	Phó chủ nhiệm Bộ môn Vật lý, Trường Đại học Xây dựng
1999-2000	Chủ nhiệm bộ môn, Trường Đại học Xây dựng
2000-2004	Trưởng bộ môn, Trường Đại học Xây dựng
2004-2014	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Cotana, Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Ecopark
2014-2019	Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Cotana, Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Ecopark
2019-25/7/2024	Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX
26/7/2024 đến nay	Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Chủ tịch Hội đồng Chiến lược Tổng công ty CP VINACONEX

## 1.4. Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư VINACONEX Quảng Ninh
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Cotana



2. ÔNG NGUYỄN HỮU TỚI | Chủ tịch HĐQT (từ 26/7/2024)

## 2.1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:

0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

## 2.2. Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/07/2024, thực hiện nhiệm vụ Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Từ ngày 26/07/2024 đến nay, thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Quản lý và Phát triển thương hiệu.
- Phụ trách Tiểu ban Chiến lược và Con người (từ ngày 26/07/2024).

## 2.3. Tóm lược tiểu sử:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1980-1998	Cán bộ kỹ thuật, Đội phó, Đội trưởng Công ty Xây dựng số 5 – Nam Định
1998-2000	Giám đốc Chi nhánh Xây dựng 5.04 - Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2000	Phó giám đốc Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2001-2019	Phó giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty CP VINACONEX 12
2019-25/7/2024	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
26/7/2024 đến nay	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX

## 2.4. Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings
- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP VIWACO
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vinaconex Dung Quất
- Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng số 12
- Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV VINACONEX Xây dựng
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Thủy tinh pha lê Bohemia Hà Nội



## THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



3. ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc

### 3.1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:

0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

### 3.2. Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Thực hiện nhiệm vụ Tổng giám đốc theo quy định tại Điều lệ Tổng công ty; Trực tiếp chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động SXKD của Tổng công ty trên cơ sở kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Thực hiện nhiệm vụ do HĐQT ủy quyền cho Tổng giám đốc theo quy định tại Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách.

### 3.3. Tóm lược tiểu sử:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1988-1991	Cán bộ Nhà máy Bê tông Xuân Mai
1992-2001	Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8
2001-2018	Chủ tịch HĐTV, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng
2018-2019	Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần VINACONEX
2019 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần VINACONEX

### 3.4. Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH An Quý Hưng
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VINACONEX 25
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bách Thiên Lộc
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản VINACONEX



4. ÔNG DƯƠNG VĂN MẬU | Thành viên HĐQT, PTGD thường trực

### 4.1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:

14.771 cổ phần (tỷ lệ 0,00247%)

### 4.2. Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Đầu tư và Phát triển thị trường, Tiểu ban Khoa học và Công nghệ.

### 4.3. Tóm lược tiểu sử:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Trung tâm nghiên cứu thiết kế và ứng dụng công nghệ mới R&D - thuộc VINACONEX
2004-2008	Trưởng phòng Công nghệ, Công ty CP Bê tông và XD VINACONEX Xuân Mai
2008-2013	Giám đốc Công ty CP Tư vấn Thiết kế VINACONEX Xuân Mai
2013	Ủy viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2013 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Tổng công ty CP VINACONEX

### 4.4. Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (ITC)
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VIWACO
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Điện miền Bắc 2
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VIMECO (đến hết ngày 18/3/2025)
- Thành viên HĐTV, Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản VINACONEX
- Thành viên HĐQT Công ty CP BOO Nước sạch SAPA
- Thành viên HĐQT Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang



5. BÀ TRẦN THỊ THU HỒNG | Thành viên độc lập HĐQT

### 5.1. Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:

0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

### 5.2. Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách.

### 5.3. Tóm lược tiểu sử:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1996-1998	Phòng Cung ứng, Nikko Sakura Plaza
1998-2002	Chuỗi cung ứng kho vận – IBM Vietnam & Indochina
2002-2006	Quản lý phát triển kinh doanh ngành sợi tự nhiên – Tập đoàn IKEA khu vực Đông Nam Á
2006-2014	Quản lý Quỹ đầu tư MEF I&I- Mekong Capital Ltd.
2014-2018	Thành viên HĐQT, Trưởng Ban kiểm soát – Công ty CP Đầu tư Nhất Nam (trực thuộc tập đoàn TCT)
2014 đến nay	Sáng lập viên/Thành viên HĐQT Công ty CP Khám phá khoa học; Thành viên HĐQT – Công ty CP Đầu tư và Phân phối DTJ.
2016 đến nay	Sáng lập viên/Thành viên HĐQT Công ty CP Giải pháp Izzi Châu Á; Tham gia một số Công ty khởi nghiệp với tư cách là nhà đầu tư độc lập.

### 5.4. Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khám phá Khoa học
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phân phối DTJ
- Thành viên HĐQT Công ty CP Giải pháp Izzi Châu Á



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm 2024 vừa qua, kinh tế thế giới và Việt Nam đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức. Ngành xây dựng trong nước tiếp tục gặp khó khăn về nguồn việc, ngoại trừ điểm sáng về các dự án có vốn đầu tư công; thị trường bất động sản tạm thời vượt qua giai đoạn khó khăn và đang trên đà hồi phục. Tuy nhiên, bằng các biện pháp điều hành chủ động, linh

hoạt của Chính phủ đã giúp Việt Nam có mức tăng trưởng kinh tế cả năm 2024 đạt 7,09%, tạo nền tảng tích cực để đất nước có những bước phát triển đột phá trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Phát huy tinh thần đoàn kết, nỗ lực của toàn hệ thống, Tổng công ty VINACONEX đã vững vàng vượt khó,

tăng trưởng quy mô và duy trì hiệu quả hoạt động trên cả ba trụ cột là xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, tích cực nghiên cứu, lựa chọn những hướng đi mới phù hợp với xu thế phát triển của xã hội, chủ động đón đầu, thích ứng và phát triển bền vững trong kỷ nguyên mới - Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

## 1. Đánh giá kết quả SXKD của Tổng công ty, các yếu tố về môi trường, xã hội năm 2024

Kết quả hoạt động SXKD năm 2024 của Tổng công ty (công ty mẹ và hợp nhất) mặc dù không hoàn thành kế hoạch doanh thu nhưng đã hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận. Doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2024 tăng trưởng mạnh so với kết quả thực hiện năm 2023 (chi tiết được trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng giám đốc trình ĐHĐCĐ).

VINACONEX tiếp tục khẳng định vị thế nhà thầu hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng giao thông. Công tác đấu thầu tiếp tục đạt được kết quả tốt. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản được duy trì ổn định và phân kỳ đầu tư phù hợp với tình hình thị trường. Bên cạnh việc khai thác hiệu quả các dự án hiện có, Tổng công ty

đã đẩy mạnh nghiên cứu phát triển các dự án mới, trọng tâm trong phân khúc bất động sản khu đô thị, khu công nghiệp. Hoạt động đầu tư tài chính, tái cấu trúc doanh nghiệp hoàn thành kế hoạch, góp phần đảm bảo năng lực tài chính cho Tổng công ty. Văn hóa doanh nghiệp được duy trì; thương hiệu VINACONEX ngày càng lan toả rộng rãi; việc làm và thu nhập của người lao động được cải thiện; quyền lợi của các cổ đông được đảm bảo.

*(Chi tiết phân tích về những rủi ro, cơ hội, thách thức của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội, môi trường và tác động đến hoạt động SXKD của Tổng công ty được nêu ở các phần trong Báo cáo này).*

## 2. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị năm 2024

Trong năm 2024, HĐQT tiếp tục chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển VINACONEX trên 3 trụ cột: xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tổng công ty, đảm bảo vai trò quản lý toàn diện các lĩnh vực SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Tổng công ty. Từng thành viên HĐQT đều phát huy được năng lực và vai trò trong lĩnh vực được phân công phụ trách.

Năm 2024, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý với tổng số 11 cuộc họp và thực hiện 41

lần xin ý kiến bằng văn bản. Trên cơ sở đó, HĐQT đã ban hành 52 nghị quyết và quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Tổng công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được ban hành đúng quy định và được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời.





# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Một số kết quả hoạt động nổi bật của HĐQT trong năm 2024

- Thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của HĐQT trong công tác quản trị hoạt động theo quy định tại Điều lệ Tổng công ty; chỉ đạo, phối hợp với Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành SXKD theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2024.
- Chỉ đạo thực hiện thanh toán cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu (12%); triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Tổng công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Tổng công ty và các công ty thành viên theo quy định của pháp luật.
- Chỉ đạo lập Báo cáo thường niên 2023; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024.
- Chỉ đạo thực hiện thanh toán cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu (12%); triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Tổng công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
- Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2024.
- Phê duyệt việc bổ nhiệm lại một số nhân sự trong Ban Tổng giám đốc; thông qua việc miễn nhiệm và bầu Chủ tịch HĐQT Tổng công ty nhiệm kỳ 2022-2027; thành lập Hội đồng Chiến lược Tổng công ty; thành lập Ban Kiểm toán nội bộ và thông qua Quy chế kiểm toán nội bộ của Tổng công ty.
- Phê duyệt phương án tái cấu trúc vốn tại một số công ty: Công ty CP cảng quốc tế Vạn Ninh, Công ty CP VIMECO.
- Chỉ đạo tổ chức thành công các hoạt động kỷ niệm 36 năm ngày thành lập Tổng công ty (27/9/1988 - 27/9/2024), góp phần duy trì và phát triển văn hoá doanh nghiệp và lan tỏa thương hiệu VINACONEX trong cộng đồng xã hội.

## 3. Đánh giá mức độ tuân thủ quy định pháp luật về quản trị công ty

Đánh giá tổng quát năm 2024, Tổng công ty luôn hoạt động tuân thủ hoàn toàn các quy định pháp luật về quản trị công ty, phù hợp với thông lệ hoạt động kinh doanh quốc tế, không có nội dung nào chưa thực hiện theo quy định.

Trong năm 2025 và các năm tiếp theo, Hội đồng quản trị Tổng công ty quyết tâm tiếp tục chỉ đạo hoạt động SXKD của Tổng công

ty tuân theo luật định, đồng thời có một số kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty, gồm:

- Đưa việc tuân thủ quy định của pháp luật vào thành văn hóa doanh nghiệp, làm tôn chỉ trong mọi hoạt động của doanh nghiệp; phổ biến, chỉ đạo, giám sát thực hiện thường xuyên đối với cán bộ quản lý và toàn thể công nhân viên lao động về việc tuân thủ.
- Giao nhiệm vụ cho Người phụ trách quản trị công ty, Tiểu ban thư ký tổng hợp phối hợp tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban điều hành trong việc giám sát tuân thủ.
- Cử cán bộ quản lý, cán bộ làm việc liên quan đến công tác pháp chế, quan hệ cổ đông, tài chính, v.v. tham gia các khóa đào tạo, nâng cao hiểu biết, năng lực về quản trị doanh nghiệp.



## 4. Đánh giá việc VINACONEX thực hiện quản trị công ty theo Bộ nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất của Việt Nam

STT	Bộ nguyên tắc quản trị công ty
<b>A</b>	<b>TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>
<b>1</b>	<b>Thiết lập rõ Vai trò, Trách nhiệm và Cam kết của HĐQT</b>
1.1	Đại hội đồng cổ đông VINACONEX đã thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT, trong đó xác định rõ ràng và công bố toàn bộ các vai trò, trách nhiệm và trách nhiệm giải trình của từng thành viên HĐQT.
1.2	Thành viên HĐQT hiểu biết đầy đủ về nghĩa vụ và trách nhiệm ủy thác của mình, làm việc trên cơ sở có đầy đủ thông tin, một cách trung thành, minh cán, cẩn trọng, và vì lợi ích cao nhất của công ty và cổ đông, đồng thời cũng quan tâm đến lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan của công ty. Sơ yếu lý lịch ứng viên HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
1.3	HĐQT tham gia các cuộc họp, trao đổi định kỳ hàng tháng với Ban Tổng giám đốc để thúc đẩy văn hóa quản trị công ty tốt trong công ty và liên tục giám sát tính hiệu quả của văn hoá đó. Chi tiết thể hiện trong Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm của Tổng công ty.
1.4	HĐQT có Tiểu ban Chiến lược và Con người tham mưu chương trình quy hoạch kế cận hiệu quả cho các vị trí thành viên HĐQT, CEO, và thành viên Ban Tổng giám đốc chủ chốt để bảo đảm tăng trưởng và gia tăng liên tục giá trị của cổ đông.
<b>2</b>	<b>Thiết lập một HĐQT có Năng lực và Chuyên nghiệp</b>
2.1	Tập thể HĐQT sở hữu các quan điểm, chuyên môn, kỹ năng, năng lực đa dạng và phù hợp để đóng vai trò chèo lái và giám sát công ty hiệu quả. Sơ yếu lý lịch ứng viên HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
2.2	HĐQT Tổng công ty có 2/5 thành viên không điều hành, giúp đưa ra những nhận định độc lập, khách quan, đảm bảo tính kiểm soát.
2.3	Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp gồm một số thành viên làm nhiệm vụ của Thư ký Công ty, giúp việc cho HĐQT.
2.4	Đại hội đồng cổ đông VINACONEX đã thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.
<b>3</b>	<b>Bảo đảm Vai trò Lãnh đạo Hiệu quả và tính Độc lập của HĐQT</b>
3.1	Các thành viên HĐQT đều cam kết và trên thực tế đều đã hoàn thành chức trách, nhiệm vụ được giao một cách có trách nhiệm với Tổng công ty.
3.2	1/5 thành viên HĐQT Tổng công ty là thành viên độc lập.
3.3	Thành viên độc lập HĐQT có đầy đủ các tiêu chuẩn và năng lực cần thiết để tham gia đóng góp cho HĐQT. Sơ yếu lý lịch ứng viên độc lập HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
3.4	Thành viên độc lập HĐQT của VINACONEX hiện mới tham gia được 3 năm (từ năm 2021)
<b>4</b>	<b>Thiết lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT</b>
4.1	HĐQT đã thành lập Ban Kiểm toán nội bộ của Tổng công ty, có chức năng bảo đảm các kiểm soát nội bộ phù hợp được duy trì và Tổng công ty tuân thủ luật pháp và quy định liên quan.



STT	Bộ nguyên tắc quản trị công ty
4.2	HĐQT có Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động kinh doanh của Tổng công ty.
4.3	HĐQT có Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về lương, thưởng, thù lao, phụ cấp, chính sách lao động và tiền lương, đảm bảo thu hút, tận dụng được nguồn lao động chất lượng cao, có trí tuệ, có năng lực làm việc, góp phần vào sự phát triển của Tổng công ty.
<b>5</b>	<b>Bảo đảm Hoạt động Hiệu quả của HĐQT</b>
5.1	HĐQT có báo cáo kết quả hoạt động năm trước, phương hướng nhiệm vụ hoạt động năm tiếp theo tại các kỳ họp ĐHCĐ thường niên.
5.2	HĐQT ban hành Quy chế lương để quy định các tiêu chí và quy trình để xác định hiệu quả công việc của HĐQT, từng thành viên HĐQT.
5.3	HĐQT có tờ trình tại các cuộc họp ĐHCĐ thường niên, được ĐHCĐ thông qua phương án phân phối tiền lương, thù lao HĐQT, BKS phù hợp với vai trò và trách nhiệm tương ứng của từng thành viên HĐQT, BKS.
<b>6</b>	<b>Thiết lập và Duy trì Văn hoá Đạo đức Công ty</b>
6.1	VINACONEX có bộ Quy tắc ứng xử và Quy tắc văn hóa doanh nghiệp của Tổng công ty để thiết lập một văn hoá kinh doanh với chuẩn mực cao trong Tổng công ty, cung cấp chuẩn mực cho hành vi chuyên môn và đạo đức, làm rõ những hành vi và hoạt động được và không được chấp nhận trong quan hệ nội bộ và bên ngoài. Bộ Quy tắc này được phổ biến phù hợp cho HĐQT, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Tổng công ty.
6.2	HĐQT có Tiểu ban Quản lý và Phát triển thương hiệu tham mưu cho HĐQT các nội dung về pháp lý, truyền thông, phát triển thương hiệu, đảm bảo tuân thủ các Bộ quy tắc, giữ vững hình ảnh, thương hiệu của Tổng công ty.
6.3	HĐQT là đầu mối và chịu trách nhiệm tập thể về quản trị, thành công trong dài hạn của Tổng công ty, và việc mang lại giá trị bền vững cho các bên có quyền lợi liên quan của Tổng công ty, đồng thời là tấm gương cho Ban Tổng giám đốc và CBCNV Tổng công ty.
<b>B</b>	<b>MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT</b>
<b>1</b>	<b>Thiết lập Khung Quản lý Rủi ro và Môi trường Kiểm soát Vững mạnh</b>
1.1	HĐQT đảm bảo sự tích hợp giữa chiến lược, rủi ro, kiểm soát và giám sát hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Tổng công ty thông qua Sự phối hợp hoạt động giữa Tiểu ban Chiến lược và Con người, Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách, bộ phận kiểm toán nội bộ giúp quản trị, giám sát hiệu quả.
1.2	HĐQT đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ năm 2021 để đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập nhằm gia tăng giá trị và cải tiến hoạt động của tổ chức.
1.3	HĐQT có Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp làm nhiệm vụ hỗ trợ công tác giám sát tuân thủ cho HĐQT, kịp thời phát hiện, nhắc nhở các sai phạm (nếu có).
1.4	HĐQT có Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro.
1.5	Tổng công ty có Phòng Công nghệ thông tin thuộc Văn phòng Tổng công ty để hỗ trợ HĐQT trong công tác thiết lập khung quản lý an ninh mạng phù hợp.
1.6	Ban Kiểm soát kiến nghị, HĐQT phê duyệt việc thiết lập các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá chất lượng công việc của kiểm toán độc lập cũng như quy trình để theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị mà kiểm toán độc lập đưa ra.
<b>2</b>	<b>Tăng cường Hoạt động Công bố Thông tin của Công ty</b>
2.1	Tổng công ty ban hành Quy trình công bố thông tin nội bộ, phổ biến đầy đủ nội dung đến các cán bộ quản lý, các Phòng, Ban chuyên môn. Ban Đối ngoại – Pháp chế thay mặt HĐQT giám sát việc thực hiện các quy trình này.
2.2	Thông qua hoạt động của Ban Truyền thông, Thương hiệu và Marketing, HĐQT đảm bảo có sự tiếp cận dễ dàng và không phân biệt đối xử với những thông tin đã được công bố, bao gồm các thông tin phi tài chính (như báo cáo về môi trường và xã hội) bằng cách sử dụng các công cụ truyền thông đa dạng (website Tổng công ty, báo chí, các kênh mạng xã hội).
2.3	Tiền lương, thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc được công bố công khai tại Báo cáo thường niên và trong Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên nhằm đáp ứng yêu cầu của cổ đông liên quan đến thù lao, hiệu quả hoạt động và tạo ra giá trị.

STT	Bộ nguyên tắc quản trị công ty
<b>3</b>	<b>Thiết lập Khuôn khổ để Thực hiện Hiệu quả Quyền của Cổ đông</b>
3.1	HĐQT thiết lập và công bố các chính sách bảo vệ quyền của cổ đông thông qua các sứ mệnh, cam kết, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp công bố công khai trên website Tổng công ty và đảm bảo tuân thủ, giám sát việc thực hiện các chính sách này.
3.2	Các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được HĐQT tổ chức hiệu quả, theo đúng quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật.
3.3	HĐQT xây dựng và thực hiện chính sách cổ tức công bằng và nhất quán, thể hiện trong Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua và triển khai việc thanh toán cổ tức trong thời hạn pháp luật quy định.
3.4	HĐQT đảm bảo đối xử công bằng với tất cả các cổ đông như đã cam kết.
3.5	Giao dịch với bên liên quan được nêu trong Tờ trình để Đại hội đồng cổ đông thông qua và tiến hành theo cách thức đảm bảo các xung đột lợi ích được quản lý hợp lý và bảo vệ lợi ích của Tổng công ty và cổ đông.
<b>4</b>	<b>Tăng cường sự tham gia Hiệu quả của các Bên có quyền lợi liên quan</b>
4.1	HĐQT đảm bảo thiết lập các quy tắc để bảo vệ và thúc đẩy sự tham gia của các bên có quyền lợi liên quan thông qua các sứ mệnh, cam kết, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp công bố công khai trên website Tổng công ty.
4.2	HĐQT đảm bảo và giám sát các cuộc đối thoại phù hợp giữa Tổng công ty và các bên có quyền lợi liên quan thông qua các đầu mối liên hệ (nếu tại mục Mối quan hệ bền vững với các bên liên quan của Báo cáo này).

### 5. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc chức năng giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động SXKD theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2024.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD tuân thủ quy định pháp luật, điều lệ, quy chế quản trị nội bộ và đăng ký kinh doanh của Tổng công ty. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc là những nhà quản lý có trình độ, kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm, được phân công nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm rõ ràng và được tạo điều kiện để phát huy năng lực. HĐQT đánh giá Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ người đại diện pháp luật của Tổng công ty.

#### Một số điểm nổi bật trong công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc năm 2024:

##### Hoạt động xây lắp



Tổng công ty tiếp tục trúng thầu nhiều dự án xây lắp trong năm 2024 với tổng giá trị đạt hơn 11.600 tỷ đồng, đảm bảo nguồn việc cho năm 2025 và các năm tiếp theo. Một số gói thầu lớn VINACONEX đã trúng trong năm gồm: Gói thầu 4.7 & Gói thầu 4.8 Dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành (2.663 tỷ đồng), Dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 – Cảng hàng không quốc tế Nội Bài (2.554 tỷ đồng), Dự án đường vành đai 3.5 – Hà Nội (1.364 tỷ đồng), dự án cao tốc Hoà Bình – Mộc Châu (576 tỷ đồng), Dự án nhà máy giấy Chengloong giai đoạn 3 (322 tỷ đồng)...

Việc triển khai công tác thi công về cơ bản hoàn thành đúng hoặc vượt tiến độ, đảm bảo chất lượng, hiệu quả, an toàn lao động, tiêu biểu như: Dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, các dự án thành phần thuộc dự án cao tốc Bắc Nam phía đông giai đoạn 2, Dự án đường Vành đai 4 – Vùng thủ đô... qua đó khẳng định vị thế hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng giao thông. Công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ đạt kết quả tốt, góp phần tăng hiệu quả hoạt động xây lắp và hiệu quả hoạt động SXKD chung của Tổng công ty.

Bên cạnh việc phát triển các lĩnh vực truyền thống, Ban Tổng giám đốc đã đẩy mạnh việc nghiên cứu, chuẩn bị nguồn lực để tìm kiếm cơ hội tham gia các dự án thuộc lĩnh vực mới như đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị.

##### Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản



Một số dự án bất động sản đã hoàn thành công tác bán hàng, ghi nhận doanh thu, lợi nhuận như Dự án chung cư cao cấp Green Diamond - 93 Láng Hạ, Dự án Km3-4 Hải Yên (Móng Cái). Tổng công ty tiếp tục triển khai theo kế hoạch một số dự án trọng điểm như đầu tư hạ tầng Dự án Cát Bà – Amatina, xây dựng và triển khai phương án kinh doanh sản phẩm phòng thương mại dự án VINACONEX Diamond Tower tại 459 Bạch Mai (dự kiến hạch toán doanh thu, lợi nhuận trong năm 2025.)

Công tác cho thuê đất, thuê văn phòng, thuê hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghệ cao 1&2 thuộc Khu công nghệ cao Hòa Lạc và các diện tích văn phòng tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh vẫn được Tổng công ty duy trì hiệu quả tốt.

Đối với một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng, Ban Tổng giám đốc đang rà soát lại kế hoạch đầu tư để có phương án triển khai phù hợp, đảm bảo hiệu quả đầu tư cho Tổng công ty.



Hoạt động đầu tư tài chính

Công tác tài chính, quản lý dòng tiền minh bạch, thu xếp đủ vốn phục vụ hoạt động SXKD của Tổng công ty, không để xảy ra nợ quá hạn với các tổ chức tín dụng. Công tác quản trị hoạt động các công ty thành viên được duy trì hiệu quả, góp phần đảm bảo nguồn thu cổ tức, lợi nhuận cho Tổng công ty.

Công tác khác

Công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin được thực hiện công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Tổng công ty. Hoạt động của tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên Tổng công ty tiếp tục được duy trì. Người lao động được đảm bảo việc làm đầy đủ, ổn định với mức thu nhập khá so với mặt bằng chung trong ngành. Thương hiệu VINACONEX ngày càng được nâng tầm. Việc cung cấp thông tin về hoạt động của doanh nghiệp cho báo chí, cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý Nhà nước được thực hiện đầy đủ, kịp thời, minh bạch.

6. Một số vấn đề tồn tại

- Việc triển khai một số dự án xây lắp trong lĩnh vực hạ tầng, giao thông tiếp tục đối mặt với những khó khăn về giải phóng mặt bằng và nguồn nguyên vật liệu, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế của dự án.
- Nhóm sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chưa phục hồi, ảnh hưởng đến việc triển khai một số dự án đầu tư của Tổng công ty thuộc phân khúc này.
- Sự phát triển mạnh mẽ về khoa học công nghệ, xu thế toàn cầu về chuyển đổi số và ứng dụng Trí tuệ nhân tạo (AI) đặt ra áp lực buộc Tổng công ty phải chủ động thay đổi phương thức hoạt động để kịp thời thích ứng, không để bị tụt hậu với xu thế chung.

7. Các cuộc họp của HĐQT năm 2024

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ủy quyền tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Ghi chú
1	Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch	8/8	100%	Các thành viên HĐQT đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty theo chương trình đào tạo cấp chứng chỉ về Quản trị công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt
2	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	11/11	100%	
3	Dương Văn Mậu	Thành viên	11/11	100%	
4	Nguyễn Hữu Tới	Thành viên	11/11	100%	
5	Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập	11/11	100%	

Ghi chú: Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/7/2024, ông Đào Ngọc Thanh đã tham dự 8/8 cuộc họp HĐQT, tỷ lệ tham dự họp là 100%. Từ ngày 26/7/2024 đến ngày 31/12/2024, HĐQT họp thêm 03 cuộc nhưng do ông Đào Ngọc Thanh đã từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị nên không tham gia các cuộc họp HĐQT, không có ý kiến về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT Tổng công ty.



8. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2024

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương (đồng)	Thù lao kiêm nhiệm HĐQT, BKS TCT (đồng)	Phụ cấp Thành viên độc lập HĐQT (đồng)	Thù lao (tạm tính) kiêm nhiệm HĐQT, BKS tại các công ty thành viên (đồng)	Ghi chú
<b>I HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>							
1	Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.170.656.667			125.000.000	Hưởng lương Chủ tịch HĐQT từ 01/2024 đến 25/7/2024
	Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT, Chủ tịch Hội đồng Chiến lược	712.183.334			25.000.000	Hưởng lương Chủ tịch HĐQT từ 26/7/2024 (không hưởng thù lao thành viên HĐQT do đã có đơn xin từ nhiệm)
2	Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT	691.535.185	84.000.000		58.750.000	Hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT TCT từ 01/1/2024 đến 25/7/2024. Hưởng lương CT HĐQT từ 26/7/2024
3	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc		168.000.000			Hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT TCT; Hưởng lương Tổng giám đốc và thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại các công ty thành viên (Mục III)
4	Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc		168.000.000			Hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT TCT; Hưởng lương Phó Tổng giám đốc và thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại các công ty thành viên (Mục III)
5	Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT			450.000.000		
<b>II BAN KIỂM SOÁT</b>							
1	Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	1.064.153.503			135.000.000	Hưởng lương Trưởng BKS chuyên trách
2	Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	383.006.667	50.400.000		77.250.000	Hưởng lương làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Ban QLGS, hưởng thù lao kiêm nhiệm TV BKS TCT và các công ty thành viên
3	Chu Quang Minh	Thành viên BKS	368.506.667	50.400.000		45.000.000	Hưởng lương làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Ban QLGS, hưởng thù lao kiêm nhiệm TV BKS TCT và các công ty thành viên
<b>III BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>							
1	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.882.840.001			155.250.000	Hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT TCT tại Mục I
2	Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	1.507.839.999			198.500.000	Hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT TCT tại Mục I
3	Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	937.323.333			223.250.000	Hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT TCT tại Mục I
4	Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng giám đốc	1.516.173.001			195.000.000	
5	Trần Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc	1.207.840.001			42.000.000	
6	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng giám đốc	1.207.840.001			153.000.000	

Ghi chú:

- Số liệu tiền lương, thù lao trên là số trước thuế
- Thành viên HĐQT, BKS chuyên trách hưởng lương chuyên trách từ quỹ lương, không hưởng thù lao
- Thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT, BKS hạch toán vào lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty
- Tiền lương, thù lao được tính bằng số thực chi từ ngày 01/1/2024 đến 31/12/2024



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 9. Đánh giá hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT năm 2024

Tên Thành viên độc lập HĐQT:	Trần Thị Thu Hồng
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:	0 cổ phần (tỷ lệ 0%)
Tóm lược tiểu sử:	Như nêu tại mục Thành viên HĐQT tại Mục Thành viên HĐQT của Báo cáo này.
Chức danh thành viên HĐQT năm giữ tại các công ty khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khám phá Khoa học</li> <li>Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phân phối DTJ</li> <li>Thành viên HĐQT Công ty CP Giải pháp Izzi Châu Á</li> </ul>
Hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT năm 2024:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành viên HĐQT độc lập đã hoàn thành tốt vai trò của mình, có đóng góp vào những quyết định quan trọng của Tổng công ty, đặc biệt là trong việc đánh giá thành tích điều hành Tổng công ty, đặt ra các mức thù lao đối với cán bộ điều hành và thành viên HĐQT, rà soát báo cáo tài chính, v.v.</li> <li>Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia giám sát, phòng ngừa những giao dịch tư lợi nhằm bảo vệ quyền lợi của công ty và các cổ đông thiểu số, giúp duy trì sự minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của Tổng công ty, góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng công ty và của cổ đông.</li> <li>Trong năm 2024, Thành viên HĐQT độc lập đã làm tốt nhiệm vụ giám sát, đánh giá và đề xuất ý kiến đối với hoạt động quản lý của HĐQT và Ban Tổng giám đốc. Đưa ra những phân tích, đánh giá, các ý kiến phản biện đối với các ý tưởng, chiến lược, kế hoạch và biện pháp thực hiện của HĐQT và Ban giám đốc đảm bảo tính đa chiều, khách quan, thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị của Tổng công ty.</li> </ul>

## 10. Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

Danh sách và các cuộc họp của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

STT	Danh sách các Tiểu ban	Hoạt động năm 2024	Số lượng cuộc họp năm 2024	Ghi chú
1	Tiểu ban Chiến lược và Con người	Phối hợp với Hội đồng chiến lược, tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề nhân sự, chiến lược phát triển ngắn, trung và dài hạn.	4	Thành viên các Tiểu ban, thư ký công ty đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty
2	Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách	Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro về tài chính.	4	theo chương trình đào tạo cấp chứng chỉ về Quản trị công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt
3	Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách	Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề lương, thưởng, thù lao, phụ cấp, chính sách lao động và tiền lương, đảm bảo thu hút, tận dụng được nguồn lao động chất lượng cao, có trí tuệ, có năng lực làm việc, góp phần vào sự phát triển vươn tầm thế giới của doanh nghiệp.	4	
4	Tiểu ban Khoa học và Công nghệ	Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề nghiên cứu, phát triển, ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số.	4	
5	Tiểu ban Đầu tư và Phát triển thị trường	Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến hoạt động đầu tư, tìm kiếm thị trường, phát triển dự án không chỉ tại thị trường trong nước mà còn mở rộng ra thị trường khu vực và quốc tế.	4	

STT	Danh sách các Tiểu ban	Hoạt động năm 2024	Số lượng cuộc họp năm 2024	Ghi chú
6	Tiểu ban Quản lý và phát triển Thương hiệu	Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề pháp lý, truyền thông, phát triển thương hiệu, hình ảnh của Tổng công ty, đặc biệt trong bối cảnh Tổng công ty có định hướng phát triển vươn tầm ra môi trường kinh doanh quốc tế.	4	
7	Tiểu ban Thư ký – Tổng hợp	Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị; dự thảo Biên bản và Nghị quyết họp Hội đồng quản trị; cập nhật đầy đủ các thông tin cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. Soạn thảo thư tín, văn bản, quyết định của Hội đồng quản trị Tổng công ty và các thỏa thuận của Tổng công ty gửi các công ty thành viên.	11	

## 11. Danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty năm 2024

### 11.1. Danh sách về người có liên quan của công ty

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	Mối quan hệ liên quan với công ty
1	Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings			0109814141	Số 2B Phạm Văn Đồng, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	23/02/2022			Cổ đông lớn

### 11.2. Giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty năm 2024

1. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: chi tiết như Báo cáo quản trị Công ty năm 2024, đăng tải tại mục Quan hệ cổ đông/Thông tin chung trên website Tổng công ty tại địa chỉ: [www.vinaconex.com.vn](http://www.vinaconex.com.vn) và tại mục 36 - Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và tại mục 39 - Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 (Nghiệp vụ với các bên liên quan).

2. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: **Không**.

3. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): **Không**.
- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: **Không**.
- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác: **Không**.

4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty: **Không**.



# CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	04/01/2024	Phê duyệt phương án mua lại trước hạn trái phiếu Vinaconex năm 2021 tại VPBank	100%
2	38/2024/QĐ-HĐQT	05/01/2024	Ủy quyền nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại CTCP Vinaconex 25	100%
3	168/2024/QĐ-HĐQT	23/01/2024	Kéo dài thời hạn đảm nhận chức vụ Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Tài chính – Kế hoạch Tổng công ty Vinaconex	100%
4	268/2024/QĐ-HĐQT	30/01/2024	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP Vinaconex đối với ông Nguyễn Hữu Tới	100%
5	02/2024/NQ-HĐQT	01/02/2024	Phê duyệt phương án mua lại trước hạn trái phiếu Vinaconex năm 2021 tại VPBank	100%
6	422/2024/QĐ-HĐQT	29/02/2024	Ngày đăng ký cuối cùng và Ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex năm 2024	100%
7	589/2024/QĐ-HĐQT	26/3/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL1: Thi công xây dựng nút giao Tân Vạn đoạn từ Km25+990 đến Km28+383 thuộc Dự án thành phần 5: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương (bao gồm Nút giao Tân Vạn và cầu Bình Gởi)	100%
8	599/2024/QĐ-HĐQT	27/3/2024	Ký Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL1: Thi công xây dựng nút giao Tân Vạn đoạn từ Km25+990 đến Km28+383 thuộc Dự án thành phần 5: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương (bao gồm Nút giao Tân Vạn và cầu Bình Gởi)	100%
9	628/2024/QĐ-HĐQT	30/3/2024	Phê duyệt các nội dung liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của TCT và các tài liệu của ĐHĐCĐ	100%
10	648/2024/QĐ-HĐQT	03/4/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL1: Thi công xây dựng nút giao Tân Vạn đoạn từ Km25+990 đến Km28+383 Dự án thành phần 5: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương (bao gồm Nút giao Tân Vạn và cầu Bình Gởi) (thay thế QĐ số 589/2024/QĐ-HĐQT ngày 26/3/2024)	100%
11	713/2024/QĐ-HĐQT	19/4/2024	Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của Tổng công ty CP Vinaconex	100%
12	735/2024/QĐ-HĐQT	24/4/2024	Kiện toàn nhân sự tham gia đại diện vốn của Tổng công ty tại CTCP Bách Thiên Lộc	100%
13	737/2024/QĐ-HĐQT	24/4/2024	Kiện toàn nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty Vinaconex ITC	100%
14	768/2024/QĐ-HĐQT	24/4/2024	Giao triển khai thực hiện Gói thầu số 12 "Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2" thuộc Dự án "Mở rộng nhà ga hành khách T2 – Cảng HKQT Nội Bài"	100%
15	03/2024/NQ-HĐQT	02/5/2024	Phê duyệt phương án mua lại trước hạn trái phiếu Vinaconex năm 2021 tại VPBank	100%
16	04/2024/NQ-HĐQT	06/5/2024	Phê duyệt việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023	100%
17	05/2024/NQ-HĐQT	09/5/2024	Phê duyệt phương án mua lại trước hạn trái phiếu Vinaconex năm 2021 tại VPBank	100%
18	871/2024/QĐ-HĐQT	18/5/2024	Phê duyệt chi thù lao HĐQT, BKS Tổng công ty năm 2023	100%
19	889/2024/QĐ-HĐQT	22/5/2024	Phê duyệt chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư của Tổng công ty tại CTCP Cảng quốc tế Vạn Ninh	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	899/2024/QĐ-HĐQT	23/5/2024	Giao nhiệm vụ đối với cán bộ	100%
21	996/2024/QĐ-HĐQT	08/6/2024	Triển khai Gói thầu số 26 – "Thi công xây dựng sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan và các hạng mục ngoài nhà bổ sung (hào cáp thông tin liên lạc; thoát nước mưa, nước thải; bể phốt; bể đỡ bồn oxy; bồn dầu)" thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng Viện Lâm sàng các bệnh truyền nhiễm – Bệnh viện Trung ương Quân đội 108"	100%
22	1069/2024/QĐ-HĐQT	18/6/2024	Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 của Tổng công ty	100%
23	1071/2024/QĐ-HĐQT	18/6/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu xây lắp số 02 (đoạn 2 Km9+534,68 – Km12+900) thuộc Dự án xây dựng cầu Ba Lai 8 trên tuyến đường bộ ven biển, tỉnh Bến Tre	100%
24	06/2024/NQ-HĐQT	04/7/2024	Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với người có liên quan	100%
25	1163/2024/QĐ-HĐQT	05/7/2024	Chấm dứt ủy quyền nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại CTCP Cảng quốc tế Vạn Ninh	100%
26	1164/2024/QĐ-HĐQT	05/7/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 12: Xây dựng công trình và cung cấp lắp đặt thiết bị, Dự án Cải tạo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cảnh quan đô thị Hồ Đống Đa	100%
27	07/2024/NQ-HĐQT	08/7/2024	Đăng ký thay đổi Vốn điều lệ của Tổng công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023	100%
28	08/2024/NQ-HĐQT	25/7/2024	Thông qua việc từ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam nhiệm kỳ 2022-2027 đối với ông Đào Ngọc Thanh theo nguyện vọng cá nhân	100%
29	09/2024/NQ-HĐQT	26/7/2024	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam nhiệm kỳ 2022-2027	100%
30	10/2024/NQ-HĐQT	26/7/2024	Thành lập Hội đồng Chiến lược	100%
31	1292/2024/QĐ-HĐQT	29/7/2024	Phê duyệt thay đổi phương thức chuyển nhượng 135 lô Shophouse tại Dự án Khu dân cư đô thị Km3, Km4, phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, và Phát hành Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội	100%
32	1380/2024/QĐ-HĐQT	08/8/2024	Giải thể Ban điều hành dự án nhà ở xã hội VINACONEX tại Đà Nẵng	100%
33	1389/2024/QĐ-HĐQT	09/8/2024	Bổ sung nội dung Quy chế phân phối tiền lương, thù lao Tổng công ty	100%
34	1461/2024/QĐ-HĐQT	19/8/2024	Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2024	100%
35	1468/2024/QĐ-HĐQT	26/8/2024	Thành lập Ban Kiểm toán nội bộ	100%
36	1475/2024/QĐ-HĐQT	26/8/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu: Thi công xây dựng, mua sắm, lắp đặt thiết bị các hạng mục còn lại thuộc dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định	100%
37	1568/2024/QĐ-HĐQT	06/9/2024	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó TGDĐ đối với ông Nguyễn Khắc Hải	100%



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
38	11/2024/NQ-HĐQT	06/9/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 4.7 “Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác” của Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1	100%
39	1616/2024/QĐ-HĐQT	17/9/2024	Phê duyệt chủ trương hợp tác kinh doanh 79 căn xây thô hoàn thiện mặt ngoài dự án Khu đô thị đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái	100%
40	1638/2024/QĐ-HĐQT	20/9/2024	Thông qua Quy chế Kiểm toán nội bộ của Tổng công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam	100%
41	1659/2024/QĐ-HĐQT	23/9/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL-01: Thi công xây lắp (bao gồm khảo sát, lập thiết kế BVTC) hạng mục nền, mặt đường và các công trình trên tuyến đoạn từ Km19+000 - Km40+750 (trừ 02 công trình hầm và các hạng mục nền, mặt đường, công trình trên tuyến đoạn từ Km34+990 - Km37+87.870 và đoạn từ Km37+798.400 - Km38+911.540) thuộc Cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu (đoạn Km19+00 - Km53+00 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình)	100%
42	11A/2024/NQ-HĐQT	01/10/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Thành Công	100%
43	1808/2024/QĐ-HĐQT	17/10/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 06: Thi công xây dựng đường giao thông và bảo hiểm công trình Dự án: Đầu tư xây dựng đường dẫn cầu Cây mới và đường 33m kéo dài (qua địa phận huyện Cẩm Giàng) nối đường Vũ Công Đán, thành phố Hải Dương	100%
44	12/2024/NQ-HĐQT	18/10/2024	Phê duyệt Phương án đầu tư góp vốn thành lập Công ty TNHH Vinaconex Capital One	100%
45	1833/2024/QĐ-HĐQT	21/10/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 4.8 “Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị, lắp bản thiết kế bản vẽ thi công công trình giao thông nội cảng và hạ tầng kỹ thuật cảng hàng không” của Dự án thành phần 3 – Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1	100%
46	1990/2024/QĐ-HĐQT	14/11/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 14: Thi công xây dựng công trình thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh 327, đoạn từ nút giao Cống tỉnh đến đường trục chính trung tâm thị xã Đông Triều	100%
47	2080/2024/QĐ-HĐQT	28/11/2024	Triển khai thực hiện Gói thầu XL 01: Thi công xây dựng và lắp đặt toàn bộ các thiết bị công trình Dự án: Hệ thống kho lưu trữ hồ sơ, tài liệu thuộc Công an thành phố Hồ Chí Minh	100%
48	2190/2024/QĐ-HĐQT	13/12/2024	Phê duyệt việc tái cấu trúc phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CP Vimeco (Vimeco)	100%
49	2226/2024/QĐ-HĐQT	18/12/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 30: Thi công xây dựng công trình và đảm bảo an toàn giao thông (đoạn từ đầu cầu vượt đường sắt đến Cầu Ngà) thuộc Dự án đầu tư, nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn từ Trịnh Văn Bô đến hết địa phận quận Nam Từ Liêm)	100%
50	2356/2024/QĐ-HĐQT	24/12/2024	Triển khai thực hiện Gói thầu số 28: Lập Thiết kế bản vẽ thi công (bao gồm cả Lập ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM)) và thi công toàn bộ Công trình giao thông, Công trình hạ tầng kỹ thuật và mua sắm, lắp đặt thiết bị công trình (không bao gồm phần di chuyển công trình HTKT)	100%
51	2357/2024/QĐ-HĐQT	24/12/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 10 (xây dựng và mua sắm hàng hóa): Xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị công trình thuộc Dự án Nâng cấp đường 25B đoạn từ Trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch	100%
52	2383/2024/QĐ-HĐQT	27/12/2024	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 06: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị khu phía bắc (bao gồm đường giao thông và các công trình HTKT theo đường) thuộc Dự án: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu CNC Hòa Lạc	100%

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## 1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS)



**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:** 62 cổ phần (tỷ lệ 0,00001%)

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư kinh tế, Cử nhân ngành kế toán, Thạc sĩ QTKD

Ông Vũ Văn Mạnh là Trưởng Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Ông công tác tại Tổng công ty VINACONEX từ tháng 9/2003 và hiện đang là Thành viên Hội đồng quản trị một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX. Từ 26/8/2024, ông Vũ Văn Mạnh kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty.



**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:** 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân tài chính kế toán

Ông Chu Quang Minh được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Ông làm việc tại VINACONEX từ năm 2014, hiện đang công tác tại Ban Quản lý & Giám sát Đầu tư tài chính Tổng công ty và là Thành viên Ban Kiểm soát một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX.



**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:** 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế (chuyên ngành Kế toán)

Bà Trần Thị Kim Oanh được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Bà làm việc tại VINACONEX từ năm 2001, hiện đang công tác tại Ban Quản lý & Giám sát Đầu tư tài chính Tổng công ty và là Thành viên Ban Kiểm soát một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## 2. Các cuộc họp của Ban Kiểm soát năm 2024

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Vũ Văn Mạnh	4/4	100%	100%	
2	Chu Quang Minh	4/4	100%	100%	
3	Trần Thị Kim Oanh	4/4	100%	100%	

## 3. Kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và Kiểm soát viên năm 2024

Trong năm 2024, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các Quy chế

nội bộ của Tổng công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành, cụ thể:

- Làm việc với Công ty Kiểm toán độc lập về kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2023 của Tổng công ty;
- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh ("SXKD") của Tổng công ty năm 2023; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHCĐ thường niên năm 2024;
- Phối hợp với HĐQT, Ban điều hành trong công tác chuẩn bị tài liệu và tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Tổng công ty;
- Thảo luận và kiến nghị Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty Kiểm toán

độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 của Tổng công ty trên cơ sở danh sách Công ty Kiểm toán đã được ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua;

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính của Tổng công ty năm 2024;
- Theo dõi việc công bố thông tin của Tổng công ty;
- Nghiên cứu, tham gia ý kiến (nếu cần) đối với các Tờ trình, Phiếu xin ý kiến Hội đồng quản trị của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty;
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

## 4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Ban Kiểm soát phối hợp tốt với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Tổng công ty, cụ thể:

- Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại cuộc họp.

- Trưởng Ban Kiểm soát được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc.
- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Tổng công ty.

## 5. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT năm 2024

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty. Trong năm 2024, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định thông qua các cuộc họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT Tổng công ty ban hành tuân thủ đúng quy định về thẩm quyền, số lượng thành viên dự họp; các cuộc họp đều được lập biên bản.
- Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng như sau:
  - » Thông qua chương trình, nội dung và tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2024;
  - » Phê duyệt hạn mức tín dụng ngắn hạn năm 2024; phê duyệt phương án vay vốn tại Ngân hàng;
  - » Phê duyệt phương án góp vốn thành lập doanh nghiệp mới; tái cấu trúc vốn tại các doanh nghiệp;
  - » Phê duyệt việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023; thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Tổng công ty;

- » Kiện toàn nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các công ty thành viên; kiện toàn nhân sự Ban điều hành, Hội đồng quản trị của Tổng công ty;
- » Quyết định phê duyệt lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các BCTC năm 2024 của Tổng công ty;
- » Thành lập Hội đồng chiến lược; Thành lập Ban Kiểm toán nội bộ; phê duyệt mới và bổ sung, sửa đổi nội dung các quy chế thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- » Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động đầu tư, xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác của Tổng công ty.
- Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2024 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ của Tổng công ty. HĐQT cùng Ban Tổng giám đốc Tổng công ty thực hiện nhiều giải pháp để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ giao và đã đạt được kết quả tích cực.

## 6. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành năm 2024

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.

### Thực hiện chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

**Công ty mẹ:** Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 9.746 tỷ đồng và 861 tỷ đồng, đạt 93% và 100% kế hoạch, bằng 112% và 391% so với thực hiện năm 2023; tỷ lệ cổ tức đang trình ĐHCĐ phê duyệt là 16%, bằng 160% kế hoạch.

**Hợp nhất Tổng công ty:** Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 13.176 tỷ đồng và 1.108 tỷ đồng, đạt 88% và 117% kế hoạch, bằng 102% và 280% so với thực hiện năm 2023.

### Hoạt động xây lắp:



Năm 2024, Tổng công ty tiếp tục trúng thầu nhiều công trình lớn với giá trị trúng thầu đạt trên 11.600 tỷ đồng thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau như: hạ tầng giao thông, hạ tầng cảng hàng không, dân dụng và các dự án có nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI).

Ban Tổng giám đốc tiếp tục tăng cường thực hiện công tác quản trị hoạt động xây lắp, nâng cao chất lượng, tiến độ, hiệu quả kinh doanh. Trong năm 2024, Tổng công ty đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng nhiều công trình, thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau; Các công trình do Tổng công ty triển khai thi công trong năm 2024 về cơ bản đều đạt và vượt tiến độ, chất lượng và an toàn lao động được đảm bảo giúp nâng cao uy tín, thương hiệu VINACONEX.

Công tác nghiệm thu được thực hiện tốt với giá trị doanh thu hoạt động xây lắp ghi nhận trong năm 2024 là 9.274 tỷ đồng (tăng 1.019 tỷ đồng so với thực hiện năm 2023); công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ được Tổng công ty tiếp tục tích cực thực hiện.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản:



Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Tổng công ty năm 2024 tiếp tục đạt kết quả tích cực, đóng góp lớn vào kết quả kinh doanh chung của Tổng công ty. Trong đó: Dự án chung cư cao cấp Green Diamond số 93 Láng Hạ đã hoàn thành bàn giao, đưa vào sử dụng; Dự án Km3-Km4 Hải Yên và Dự án Đại lộ Hoà Bình TP. Móng Cái Quảng Ninh được triển khai đúng kế hoạch, tiếp tục bán hàng và ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2024 và các năm tiếp theo; Dự án Vinaconex Diamond Tower (tại 459C phố Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) đã được đưa vào kinh doanh, ... Bên cạnh đó, Tổng công ty tiếp tục duy trì hiệu quả hoạt động cho thuê đất, hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; khai thác có hiệu quả các diện tích văn phòng cho thuê tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, và nhiều địa phương khác.

Trong năm 2024, Tổng công ty được chấp thuận là Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đông Anh với quy mô 300 ha tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; tiếp tục nghiên cứu đầu tư một số dự án khu đô thị, khu công nghiệp tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Quảng Ninh, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Khánh Hoà, Vũng Tàu,...

## Hoạt động đầu tư tài chính:

Hoạt động tái cấu trúc vốn đầu tư được Tổng công ty được tiếp tục thực hiện: Đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh; Thoái vốn tại Công ty CP Vimeco từ 51,41% xuống còn 5%.

Tổng công ty tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, chỉ đạo hoạt động các công ty thành viên giúp nâng cao hiệu quả và hạn chế rủi ro trong hoạt động tại các công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Trong năm 2024, phần lớn các công ty con đều kinh doanh có lãi, các công ty có lợi nhuận cao bao gồm: Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư, Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng; Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện miền Bắc 2 (NEDI2), Công ty CP Viwaco, Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, Công ty CP Bách Thiên Lộc.

## Công tác tài chính:

Công tác quản lý và sử dụng dòng tiền hợp lý, các khoản vay đều được trả nợ đúng hạn.

Tổng công ty tiếp tục duy trì mở rộng hợp tác với các Ngân hàng, Tổ chức tài chính để thu xếp đủ nguồn vốn đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.

Công tác lập, kiểm toán và công bố các Báo cáo tài chính được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

## Hoạt động khác:

Tổng công ty tiếp tục chú trọng và tăng cường công tác quản trị, pháp chế, truyền thông, tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực. Việc làm, tiền lương, thu nhập và các chế độ bảo hiểm cho người lao động được đảm bảo.

Ban Kiểm soát đánh giá Hoạt động của Ban điều hành Tổng công ty năm 2024 là rất tích cực, tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy định nội bộ Tổng công ty.

## 7. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024

### 7.1. Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Tổng công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và được đăng tải trên website của Tổng công ty.
- Công ty Kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Tổng công ty.
- Ban Kiểm soát đồng ý với Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Tổng công ty đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

### 7.2. Các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất

- Chi tiết như nêu tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Tổng công ty trong Báo cáo này.

## 8. Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

### Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2024

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện so với kế hoạch 2024
<b>1. Hợp nhất Tổng công ty</b>			
- Tổng doanh thu, thu nhập	15.000	13.176	88%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	950	1.108	117%
<b>2. Công ty mẹ</b>			
- Tổng Doanh thu, thu nhập	10.500	9.746	93%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	860	861	100%
- Cổ tức	10%	Dự kiến 16%	Dự kiến 160%

(Số liệu kết quả kinh doanh theo BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán)

### Thực hiện các nội dung khác

Các nội dung đã thực hiện:

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các BCTC của Tổng công ty năm 2024.
- Thực hiện ban hành Điều lệ sửa đổi năm 2024 của Tổng công ty theo nội dung được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt.
- Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023; Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023.
- Các nội dung chưa thực hiện: Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.
- Chi trả tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023.

## 9. Kiến nghị của Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành:

- Tiếp tục tối ưu hóa quy trình quản lý, thực hiện chuyển đổi số và áp dụng công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo vào quản trị, điều hành để nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Mở rộng hợp tác với các tổ chức tín dụng để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các kế hoạch phát triển của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.
- Tiếp tục tăng cường công tác quản trị hoạt động xây lắp, đầu tư; kiểm soát chặt chẽ chi phí, dòng tiền, đảm bảo hiệu quả, tiến độ và chất lượng các công trình, dự án. Nâng cao năng lực và tăng cường công tác quản trị điều hành lĩnh vực xây lắp trong toàn hệ thống VINACONEX để tạo sức mạnh tổng hợp khi triển khai, thi công các công trình, dự án lớn.
- Tiếp tục rà soát và thực hiện công tác tái cấu trúc lại các đơn vị thành viên, tăng cường công tác quản trị tại các đơn vị để nâng cao hiệu quả đầu tư vốn. Mở rộng hợp tác với đối tác tiềm năng nhằm mở rộng quy mô và nâng cao vị thế của Tổng công ty.



# THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG** | Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1988-1991	Cán bộ Nhà máy Bê tông Xuân Mai
1992-2001	Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8
2001-2018	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng
2018-2019	Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần VINACONEX
2019 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



**ÔNG DƯƠNG VĂN MẬU** | Phó Tổng giám đốc thường trực

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 14.771 cổ phần (tỷ lệ 0,00247%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Trung tâm nghiên cứu thiết kế và ứng dụng công nghệ mới R&D - thuộc VINACONEX
2004-2008	Trưởng phòng Công nghệ, Công ty CP Bê tông và XD VINACONEX Xuân Mai
2008-2013	Giám đốc Công ty CP Tư vấn Thiết kế VINACONEX Xuân Mai
2013	Ủy viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2013 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Tổng công ty CP VINACONEX



**ÔNG NGUYỄN HỮU TỚI** | Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1980-1998	Cán bộ kỹ thuật, Đội phó, Đội trưởng Công ty Xây dựng số 5 - Nam Định
1998-2000	Giám đốc Chi nhánh Xây dựng 5.04 - Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2000	Phó giám đốc Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2001-2019	Phó giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty CP VINACONEX 12
2019-25/7/2024	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
26/7/2024 đến nay	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX



**ÔNG TRẦN ĐÌNH TUẤN** | Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 25.071 cổ phần (tỷ lệ 0,0041%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2004-2011	Công ty Kiểm toán DICO Limited tại Anh quốc
2011-2014	Công ty CP Giao nhận kho vận ngoại thương
2014-2015	Phòng các Định chế tài chính - Bộ Tài chính
2015-2017	Phó Trưởng Ban Hợp tác quốc tế Liên Minh HTX Việt Nam
2018-2019	Giám đốc Trung tâm Thiết kế - Nội thất, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao Hoà Lạc
2019-2021	Tổng giám đốc Công ty CP VINACONEX Thiết kế và Nội thất
2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
2022 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



**BÀ NGUYỄN THỊ QUỲNH TRANG** | Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2012	Chuyên viên, Phó TP Đầu tư tài chính - Ban Tài chính kế hoạch, VINACONEX
2012-2017	Trưởng phòng Tái cấu trúc, Phó Giám đốc Ban Quản lý và giám sát đầu tư tài chính, VINACONEX
2017-2020	Phó Giám đốc Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính, thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX (đến tháng 1/2019)
2020 đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tổng công ty CP VINACONEX



**ÔNG NGUYỄN KHẮC HẢI** | Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Chủ nhiệm công trình Nhà làm việc Tổng công ty TEDI và Nhà làm việc Ban Công đoàn Bộ Quốc phòng
2005-2016	Cán bộ quản lý, Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 2 - VINACONEX
2016-2019	Trưởng BDH dự án, Phó Giám đốc Công ty 36.37, Tổng công ty 36 - Bộ Quốc phòng
2019 đến nay	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2024, ngành xây dựng và bất động sản Việt Nam có dấu hiệu phục hồi nhưng còn chậm và chưa đồng đều giữa các phân khúc. Chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất giảm và các gói hỗ trợ từ Chính phủ giúp cải thiện thanh khoản thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nhu cầu mua bán vẫn yếu, phân khúc bất động sản cao cấp và du lịch gặp khó khăn. Đầu tư công vẫn là động lực chính thúc đẩy ngành xây dựng với các dự án hạ tầng giao thông quy mô lớn, lĩnh vực xây dựng dân dụng phục hồi chậm do thị trường bất động sản chưa thực sự khởi sắc. Chi phí vật liệu xây dựng đã ổn định hơn so với giai đoạn 2022 – 2023, giúp doanh nghiệp kiểm soát tốt giá thành. Thị trường tài chính có xu hướng ổn định nhưng vẫn chịu ảnh hưởng của biến động kinh tế toàn cầu và tác động từ chính sách điều hành, khả năng kiểm soát rủi ro trong nước. Với chỉ đạo sát sao của HĐQT và nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cùng tập thể cán bộ công nhân viên, VINACONEX tiếp tục tăng trưởng quy mô và duy trì hiệu quả hoạt động trên cả ba trụ cột là xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, tạo tiền đề vững vàng để VINACONEX sẵn sàng bứt phá trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

## 1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2024

### 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chính đã thực hiện trong năm 2024

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% TH/KH 2024	% TH 2024/2023
<b>1. Hợp nhất Tổng công ty</b>					
Tổng doanh thu, thu nhập	12.965	15.000	13.176	88%	102%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	396	950	1.108	117%	280%
<b>2. Công ty mẹ</b>					
Tổng Doanh thu, thu nhập	8.741	10.500	9.746	93%	112%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	220	860	861	100%	391%
Tỷ lệ cổ tức (%)	12%	10%	16%	160%	123%

(Theo Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2024)

### 1.2. Đánh giá tổng quan về hiệu quả hoạt động SXKD năm 2024

# 1.108 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 2024 bằng 280% so với 2023

- Kết quả kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu 13.176 tỷ đồng, đạt 88% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 102% so với thực hiện năm 2023. Lợi nhuận sau thuế 1.108 tỷ đồng, đạt 117% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 280% so với thực hiện năm 2023.
- Kết quả kinh doanh công ty mẹ: Tổng doanh thu 9.746 tỷ đồng, đạt 93% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 112% so với thực hiện năm 2023. Lợi nhuận sau thuế 861 tỷ đồng, đạt 100% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 391% so với thực hiện năm 2023.
- Mặc dù không hoàn thành kế hoạch doanh thu năm 2024, tuy nhiên quy mô hoạt động của Tổng công ty vẫn đạt mức tăng trưởng cao hơn so với năm 2023. Lợi nhuận năm 2024 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng vượt trội so với kết quả thực hiện năm 2023, đặc biệt là Công ty mẹ, cho thấy hiệu quả quản lý vận hành của Tổng công ty được cải thiện đáng kể thông qua việc thực hiện các giải pháp về tối ưu hoá chi phí, tăng hiệu suất hoạt động trên tất cả các lĩnh vực của HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

## Hoạt động xây lắp



# 02

VINACONEX đứng thứ 02 trong TOP 10 doanh nghiệp hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam

- Công tác đấu thầu và tìm kiếm dự án tiếp tục là điểm sáng trong hoạt động xây lắp năm 2024. Tổng giá trị hợp đồng trúng thầu, ký mới năm 2024 là hơn 11.600 tỷ đồng tạo nguồn việc ổn định cho Tổng công ty năm 2025 và các năm tiếp theo.
- Tổng công ty đã trúng thầu nhiều dự án xây dựng dân dụng và hạ tầng giao thông quy mô lớn, điển hình như các gói thầu thuộc dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc – Nam, dự án vành đai 3.5 – Hà Nội, dự án cao tốc Hoà Bình – Mộc Châu, gói thầu 4.7 và gói thầu 4.8 Dự án cảng hàng không quốc tế Long Thành, dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 – Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, Dự án xây dựng cầu Ba Lai 8, Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định,...
- Đối với các dự án có nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI): VINACONEX đã ký hợp đồng thi công Nhà xưởng cho chủ đầu tư Huayi (Đài Loan) và tiếp tục được Chủ đầu tư Cheng Loong (Đài Loan) ký hợp đồng thi công dự án nhà máy giấy giai đoạn 3. Tổng công ty đang tiếp tục làm việc với các tổng thầu lớn như của Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản để chào giá và tham gia vào các dự án FDI khác.
- Công tác quản trị hoạt động xây lắp được tăng cường, giúp nâng cao chất lượng, tiến độ, hiệu quả kinh doanh, phát triển thương hiệu, an toàn lao động tại các công trường. Một số dự án được VINACONEX thực hiện đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng trong năm 2024 vượt tiến độ, được Chính phủ, các bộ ngành, địa phương, chủ đầu tư đánh giá cao. VINACONEX hiện có đủ năng lực thực hiện các dự án cao tốc, cầu lớn, sân bay, các khu liên hợp công nghiệp hiện đại, khẳng định vị thế nhà thầu hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng giao thông.
- Điểm nổi bật là lợi nhuận hoạt động xây lắp năm 2024 cao hơn nhiều so với năm 2023, góp phần quan trọng vào việc hoàn thành mục tiêu lợi nhuận chung của Tổng công ty năm 2024.
- VINACONEX tiếp tục đạt nhiều danh hiệu trong lĩnh vực xây dựng, tiêu biểu như Top 2 doanh nghiệp hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam, Top 2 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2024 ngành xây dựng và nhiều danh hiệu cao quý khác.
- Để đón đầu xu hướng phát triển hạ tầng giao thông quốc gia, Tổng công ty đã phối hợp với Đại học Xây dựng Hà Nội tổ chức khoá đào tạo kỹ sư đường sắt tốc độ cao với 35 học viên đầu tiên, đây sẽ là những cán bộ nòng cốt để VINACONEX tìm kiếm cơ hội tham gia các dự án thi công xây dựng đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao trong những năm tới.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Hoạt động đầu tư bất động sản



- Dự án chung cư cao cấp Green Diamond số 93 Láng Hạ đã hoàn thành bàn giao, đưa vào sử dụng, đưa thương hiệu VINACONEX tham gia phân khúc bất động sản cao cấp, đồng thời mang lại hiệu quả lợi nhuận cao.
- Dự án VINACONEX Diamond Tower hoàn thành công tác cải tạo và đưa vào kinh doanh, cung cấp 36.000 m2 sàn văn phòng cho khách hàng. Hiện nay, Dự án đang được VINACONEX mở bán và được thị trường hấp thụ rất tốt.
- Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc tiếp tục hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời đẩy mạnh việc tìm kiếm khách hàng. Trong năm 2024, Tổng công ty đã hoàn thành thủ tục cho nhà đầu tư mới BASS VN thuê lại đất tại dự án.
- Dự án khu công nghiệp Đông Anh với quy mô 299,45ha, tổng vốn đầu tư khoảng 6.338 tỷ đồng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận VINACONEX là nhà đầu tư thực hiện Dự án.
- Dự án khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại thành phố Móng Cái: đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo đủ điều kiện pháp lý để triển khai bán hàng đối với diện tích thuộc giai đoạn 1. Dự án Km3-Km4 Hải Yên (TP Móng Cái) đã ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2024.
- Dự án Cát Bà Amatina (VINACONEX ITC) đã hoàn thành cơ bản hạ tầng dự án, trong đó khối lượng thực hiện tại dự án năm 2024 đạt khoảng 500 tỷ đồng, dự kiến sẽ đưa sản phẩm ra thị trường trong năm 2025.
- Bên cạnh đó, VINACONEX đã triển khai thủ tục đầu tư một số dự án như Tòa nhà văn phòng cho thuê tại khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính và khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ (Hà Nội), Tòa nhà hỗn hợp VINACONEX 1, Khu đô thị Ngân Câu Quảng Nam (VINACONEX 25); nghiên cứu đầu tư một số dự án khu đô thị, khu công nghiệp tại Hà Nội, Quảng Ninh, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Khánh Hoà, Vũng Tàu, TP Hồ Chí Minh.
- Công tác khai thác tài sản sau đầu tư tiếp tục được duy trì ổn định, hiệu quả. Hoạt động tái cấu trúc tài sản sau đầu tư được thực hiện hiệu quả, góp phần tạo nguồn vốn đầu tư vào các dự án tiếp theo.

### Hoạt động đầu tư tài chính



- Trong năm 2024, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng từ khó khăn chung của kinh tế vĩ mô nhưng phần lớn các công ty con đều kinh doanh có lãi. Các Công ty có lợi nhuận lớn bao gồm: VINACONEX Invest, VINACONEX CM, VIWACO, NEDI2, Hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ, Bách Thiện Lộc. Một số công ty thành viên đạt doanh thu trên một ngàn tỷ đồng bao gồm: VINACONEX CM, VINACONEX 25, VIWACO.
- Trong năm 2024 Tổng công ty đã hoàn thành kế hoạch thoái vốn tại một số công ty: VIMECO, Công ty cổ phần cảng quốc tế Vạn Ninh.
- Công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của hệ thống các công ty thành viên tiếp tục được tăng cường phù hợp với quy định của luật doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cho Công ty và mang lại lợi ích cho Tổng công ty.

### Công tác tài chính, kế toán

Công tác kế toán, lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm được thực hiện bài bản, tuân thủ chuẩn mực kế toán, quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với công ty niêm yết.

### Các hoạt động khác

- Tổng công ty đã kiện toàn bộ phận kiểm toán độc lập để tăng cường hiệu quả thực hiện công tác quản trị rủi ro.
- Công tác tổ chức, nhân sự, đối ngoại, pháp chế, truyền thông, văn phòng tiếp tục đáp ứng tốt yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi cho cán bộ công nhân viên được duy trì ổn định.
- Hoạt động của tổ chức Đảng, công đoàn, Đoàn thanh niên trong Tổng công ty được duy trì hiệu quả, góp phần xây dựng và củng cố văn hoá doanh nghiệp.

### 2. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính của Tổng công ty CP VINACONEX) đã ghi rõ Ý kiến của Kiểm toán viên như sau:

**"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất/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 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất/riêng."**





CHƯƠNG

# 04

## KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG 2025

Cơ hội và thách thức 2025	110
Kế hoạch hoạt động SXKD 2025	112
Phương án hành động 2025	113





# CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC 2025

## CƠ HỘI



### 1. Động lực từ mục tiêu tăng trưởng kinh tế & chính sách phát triển hạ tầng

Với mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2025 đạt 8%, Chính phủ đã xác định đầu tư công tiếp tục là động lực tăng trưởng chủ đạo trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều yếu tố bất ổn. Các công trình trọng điểm quốc gia như đường cao tốc Bắc – Nam, các dự án đường vành đai tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, dự án Cảng HKQT Long Thành, các dự án hạ tầng khu công nghiệp, các dự án đô thị hoá, năng lượng... sẽ tiếp tục được đẩy mạnh giải ngân. Với thế mạnh là một trong các tổng thầu xây dựng hàng đầu, VINACONEX có khả năng đón đầu các dự án lớn, tham gia sâu vào chuỗi dự án hạ tầng giao thông quốc gia.

### 2. Lãi suất ổn định và tín hiệu phục hồi của thị trường bất động sản

Chính sách tiền tệ linh hoạt, lãi suất duy trì ở mức hợp lý giúp doanh nghiệp dễ dàng hơn trong tiếp cận nguồn vốn. Các chính sách kịp thời của Chính phủ nhằm tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản, chính sách phát triển các dự án nhà ở xã hội cùng các gói tín dụng ưu đãi sẽ là động lực để thị trường bất động sản lấy lại động lực tăng trưởng. Đây là cơ hội để VINACONEX huy động vốn, triển khai và đưa các sản phẩm bất động sản ra thị trường trong chu kỳ hồi phục mới.

### 3. Tái cấu trúc thành công – mô hình đa ngành hiệu quả

Sau 05 năm chuyển đổi cơ cấu sở hữu vốn, VINACONEX đã ổn định và bước vào giai đoạn vận hành hậu tái cấu trúc, với mô hình phát triển dựa trên 3 trụ cột vững chắc: xây dựng – bất động sản – đầu tư. Cấu trúc này giúp VINACONEX tận dụng hiệu quả mọi nguồn lực sẵn có (nhân lực, tài sản, năng lực, thương hiệu) để tận dụng mọi cơ hội một cách linh hoạt và bền vững.

### 4. Tài sản đất đai và dự án tiềm năng đang được khai thác hiệu quả

Hệ sinh thái dự án bất động sản thuộc nhiều phân khúc, từ khu đô thị, văn phòng cho thuê, khu đô thị nghỉ dưỡng, khu công nghiệp ở nhiều địa phương trong cả nước là nguồn lực nội sinh giúp VINACONEX có nền tảng vững chắc để phát triển dài hạn và tăng trưởng ổn định qua từng năm.

### 5. Sức mạnh thương hiệu VINACONEX

Với việc tham gia nhiều dự án xây lắp trọng điểm quốc gia trong những năm qua, VINACONEX đã khẳng định vị thế là một trong những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng. Bên cạnh đó, với chủ trương chuẩn bị nguồn lực để đón đầu các dự án đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị, VINACONEX có cơ hội mở rộng thị phần, đảm bảo nguồn việc ổn định để duy trì tốc độ tăng trưởng về quy mô và lợi nhuận.

## THÁCH THỨC



### 1. Áp lực cạnh tranh trong ngành xây dựng ngày càng lớn

Cạnh tranh nhân lực kỹ thuật chất lượng cao và công nghệ xây dựng hiện đại, nhất là từ các thương hiệu mạnh về xây dựng từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc tại thị trường Việt Nam buộc VINACONEX phải không ngừng đổi mới để duy trì vị thế. Việc cạnh tranh về giá cũng là một trong các yếu tố làm giảm biên lợi nhuận vốn đã không cao của lĩnh vực xây lắp. Các doanh nghiệp phải tính toán và cân đối cẩn trọng giữa việc duy trì tốc độ tăng trưởng về quy mô, thị phần và đảm bảo an toàn vốn, an toàn dòng tiền. Ngoài ra, áp lực trong việc đổi mới sản phẩm yêu cầu các doanh nghiệp như VINACONEX phải đổi mới thiết kế, tích hợp công nghệ... trong mọi lĩnh vực hoạt động để nâng cao năng lực cạnh tranh, kịp thời thích ứng, không để bị tụt hậu với xu thế chung.

### 2. Thị trường bất động sản phục hồi chưa đồng đều

Dù tín hiệu hồi phục đã xuất hiện, nhưng thanh khoản thị trường vẫn yếu, thủ tục pháp lý kéo dài có thể làm chậm tiến độ khai thác dự án. Mặc dù Luật Đất đai (Sửa đổi), Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội thông qua nhưng quá trình hướng dẫn thực thi cần có thời gian và độ trễ thực hiện. Việc thực hiện chủ trương sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp cũng sẽ ảnh hưởng một phần đến việc phê duyệt quy hoạch, giao đất, cấp phép xây dựng dự án mới. Bên cạnh một số phân khúc bất động sản có tín hiệu phục hồi tốt như các dự án nhà ở tại các thành phố lớn thì các dự án bất động sản nghỉ dưỡng vẫn gặp khó khăn về tính thanh khoản và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư. Tất cả những điều này đặt ra cho VINACONEX yêu cầu về việc linh hoạt trong tái cấu trúc sản phẩm và chiến lược bán hàng.

### 3. Chi phí đầu vào

Xung đột địa chính trị, đặc biệt là chiến tranh thương mại do chính sách bảo hộ sản xuất trong nước của các cường quốc, biến động khó lường về giá xăng dầu, sắt thép, vật liệu xây dựng rời... sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành và hiệu quả kinh tế của các dự án trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Điều này yêu cầu doanh nghiệp phải có chính sách kiểm soát rủi ro chuỗi cung ứng và chi phí chặt chẽ, có chiến lược dự phòng hàng hóa, nguyên vật liệu hợp lý để tối ưu hóa về giá. Bên cạnh đó, nhiều lao động ngành xây dựng hiện có xu hướng dịch chuyển sang các ngành dịch vụ, thương mại, xuất khẩu lao động... đã gây thiếu hụt lao động kỹ thuật, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án và khả năng mở rộng quy mô của doanh nghiệp.

### 4. Yêu cầu ngày càng cao về phát triển bền vững

Với xu thế toàn cầu hóa, các nhà đầu tư, đối tác và thị trường ngày càng ưu tiên lựa chọn những doanh nghiệp có chiến lược phát triển bền vững, minh bạch tài chính và có sản phẩm/dịch vụ thể hiện trách nhiệm xã hội cao. Điều này đòi hỏi VINACONEX phải đẩy mạnh đầu tư, tăng tốc trong chiến lược chuyển đổi phát triển bền vững, xây dựng lộ trình thực hiện ESG rõ ràng, từng bước tích hợp vào chiến lược phát triển hoạt động SXKD để nâng cao giá trị thương hiệu và niềm tin thị trường.



## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD 2025

Năm 2025 được đánh giá tiếp tục có sự đan xen giữa cơ hội và thách thức, trong đó đổi mới sáng tạo và hội nhập được xác định là chìa khoá để mở cánh cửa tăng trưởng cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp như VINACONEX nói riêng. Với mục tiêu duy trì ổn định trên cả 3 trụ cột phát triển, tiếp tục duy trì vị thế hàng đầu của VINACONEX trong ngành xây dựng, Tổng công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2025 tiếp tục có sự tăng trưởng so với năm 2024, cụ thể:

### Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2024	% so với TH 2024
<b>1. Hợp nhất toàn Tổng công ty</b>			
- Tổng doanh thu, thu nhập	15.500	13.176	118%
- Lợi nhuận sau thuế	1.200	1.108	108%
<b>2. Công ty mẹ</b>			
- Tổng doanh thu, thu nhập	11.500	9.746	118%
- Lợi nhuận sau thuế	1.000	861	116%
- Tỷ lệ cổ tức	16%	16%	100%

### Định hướng và giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2025

- Phát huy lợi thế về năng lực, thương hiệu, tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng; Tăng cường công tác quản trị hoạt động xây lắp trong tất cả các khâu, đảm bảo mọi công trình, dự án được thực hiện đúng tiến độ, chất lượng, hiệu quả (có lãi) và đảm bảo an toàn lao động. Chuẩn bị nguồn lực để tham gia các lĩnh vực mới như xây dựng đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao, các dự án điện gió, điện hạt nhân.
- Tăng cường tìm kiếm phát triển các dự án đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản, tập trung phát triển các dự án khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp; khai thác vận hành có hiệu quả các dự án sau đầu tư hiện có.
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc vốn; củng cố, đầu tư mạnh về vốn, nhân lực, quản trị để nâng cao hiệu quả hoạt động các công ty thành viên nòng cốt.
- Duy trì nền tảng tài chính vững mạnh, tăng cường hợp tác với các tổ chức tín dụng để chủ động thu xếp nguồn vốn đáp ứng nhu cầu hoạt động đầu tư, kinh doanh với hiệu quả cao nhất.
- Tăng cường hợp tác với các trường đại học, các công ty công nghệ trong việc đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo AI trong công tác quản trị điều hành và tăng năng suất lao động.
- Tiếp tục xây dựng, phát triển thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp, không ngừng cải thiện, nâng cao đời sống cho cán bộ công nhân viên.

## PHƯƠNG ÁN HÀNH ĐỘNG 2025

Để tiếp tục phát huy những kết quả đạt được trong năm 2024 và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025, tạo đà cho Tổng công ty phát triển bứt phá trong giai đoạn đến năm 2030, VINACONEX xây dựng kế hoạch và phương án hành động trong năm 2025 như sau:

- Chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các giải pháp nhằm hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025 được ĐHCĐ phê duyệt; xây dựng các kịch bản quản trị - điều hành linh hoạt để đạt mục tiêu tăng trưởng trên cả 3 lĩnh vực hoạt động chính: xây dựng - đầu tư bất động sản - đầu tư tài chính.
- Trong lĩnh vực xây dựng: Tập trung nguồn lực hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng, hiệu quả các dự án xây lắp hiện có; đẩy mạnh công tác đấu thầu các dự án hạ tầng giao thông quy mô lớn và các dự án FDI để duy trì thị phần, vị thế của VINACONEX; chuẩn bị nguồn lực cả về nhân sự, tài chính, xe máy thiết bị để có thể tham gia vào các dự án xây dựng đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao, dự án nhà ở xã hội. Tiếp tục tập trung làm tốt công tác quản lý và thu hồi công nợ, quyết toán các dự án theo tiến độ hoàn thành.
- Trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản: tiếp tục đẩy mạnh việc cho thuê các diện tích văn phòng thương mại, hạ tầng khu công nghiệp hiện có; triển khai thủ tục đầu tư mới một số dự án khu đô thị, khu công nghiệp, nghiên cứu phương án triển khai các dự án bất động sản nghỉ dưỡng theo tình hình thị trường, trọng tâm là Dự án Cát Bà Amatina.
- Trong lĩnh vực đầu tư tài chính và hoạt động quản trị tài chính: Tiếp tục đảm bảo ổn định tình hình tài chính, thu xếp đủ vốn cho các kế hoạch phát triển của Tổng công ty; rà soát và nâng cao công tác quản lý hoạt động của các đơn vị trong toàn hệ thống để cải thiện hiệu quả hoạt động; thực hiện hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp nếu có dự án hiệu quả hoặc tình hình thị trường thuận lợi.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác rà soát, sắp xếp, tinh gọn tổ chức, nâng cao hiệu suất, hiệu lực và hiệu quả hoạt động của từng bộ phận và cá nhân.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông để quảng bá hình ảnh, thương hiệu của VINACONEX.
- Đảm bảo việc làm và cải thiện thu nhập cho người lao động, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông; tiếp tục thực hiện tốt trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng.





CHƯƠNG

# 05

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các ảnh hưởng	118
Thông điệp của Tổng giám đốc	120
Phương pháp tiếp cận và quản trị	122
Các lĩnh vực trọng yếu	127
Mối quan hệ với các bên liên quan	128
Kinh tế tuần hoàn	130
Hành động vì mục tiêu phát triển bền vững	133
Phát triển nguồn nhân lực	136
Cam kết của VINACONEX	138







**TOP 10 ESG**  
**VIỆT NAM XANH**  
NGÀNH XÂY DỰNG **2025**

Nhóm Tổng thầu xây dựng



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU**  
**VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**VINACONEX LỘT TOP 10 DOANH NGHIỆP ESG VIỆT NAM XANH 2025**  
**NGÀNH XÂY DỰNG**

Trong khuôn khổ Chương trình Nghiên cứu toàn quốc về ESG do Viet Research phối hợp cùng Báo Tài chính - Đầu tư (Bộ Tài chính) thực hiện, VINACONEX vinh dự được bình chọn tại TOP 10 Doanh nghiệp ESG Việt Nam Xanh 2025 - Ngành Xây dựng (ESG10 - 2025).

ESG là viết tắt của Environmental (Môi trường), Social (Xã hội) và Governance (Quản trị). Đây là bộ ba tiêu chuẩn được sử dụng để đo lường mức độ phát triển bền vững và tác động của doanh nghiệp đến cộng đồng.

Đây là những doanh nghiệp Xây dựng tiên phong trong việc đưa ra các cam kết và thực hiện mục tiêu ESG, phát triển bền vững trong ngành, thể hiện qua: (1) Hiệu quả kinh doanh và tính bền vững trong so sánh với mức trung bình ngành; (2) Các cam kết và thực hiện về môi trường, trách nhiệm xã hội và quản trị doanh nghiệp.

# TOP 10

# DOANH NGHIỆP

# ESG





## CÁC ẢNH HƯỞNG



*"Phát triển bền vững là mục tiêu trọng tâm, chiến lược dài hạn của VINACONEX. Tổng công ty luôn nỗ lực đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của mình với lợi ích của các bên liên quan; giữa sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với tính bền vững của môi trường, xã hội và cộng đồng".*

### Bối cảnh phát triển bền vững năm 2024

Trong năm 2024, với mô hình quản trị bền vững, tích cực đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản trị và điều hành, VINACONEX tiếp tục kiên định với mục tiêu "đoàn kết, trách nhiệm, hội nhập, sáng tạo", nỗ lực bảo đảm công ăn việc làm cho người lao động, đẩy mạnh hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, duy trì đóng góp đáng kể cho ngân sách, góp phần cải thiện các điều kiện kinh tế, xã hội ở những địa phương mà Tổng công ty có trụ sở hoặc công trình/dự án để tạo đà "bứt phá" trên những chặng đường phía trước.

*Một số nhân tố bên ngoài gây ảnh hưởng tới mục tiêu phát triển bền vững của VINACONEX, gồm:*

### Biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh



*"Phát triển bền vững là yêu cầu xuyên suốt trong quá trình phát triển đất nước; kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia"*

Kế hoạch hành động quốc gia của Việt Nam **theo Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10-5-2017 của Thủ tướng Chính phủ đã khẳng định: "Phát triển bền vững là yêu cầu xuyên suốt trong quá trình phát triển đất nước; kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia"**. Với vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên đặc thù, Việt Nam là đất nước dễ bị tổn thương trước tác động của biến đổi khí hậu, với những biểu hiện, như: lũ lụt bất thường, hạn hán, nước biển dâng, hiện tượng thời tiết cực đoan, nhiệt độ tăng cao...

Các hiểm họa, thiên tai như bão, áp thấp nhiệt đới, lũ lụt, hạn hán, sạt lở đất có tần suất ngày càng gia tăng ở Việt Nam cũng đang gây những tác động tiêu cực cho mục tiêu tăng trưởng bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người của VINACONEX. Bên cạnh đó, tình trạng ô nhiễm môi trường gia tăng dẫn đến nguồn cung cấp thực phẩm, nguyên nhiên liệu phục vụ cho sinh hoạt và lao động, sản xuất và cá thu nhập của con người giảm xuống. Những thiệt hại về người và tài sản, cơ sở vật chất hạ tầng, đặc biệt là hệ thống giao thông vận tải là vô cùng lớn mỗi khi các thảm họa thiên tai xảy ra, cản trở năng suất, sản lượng và giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế, tạo nên các chu kì tăng trưởng không bền vững cho doanh nghiệp.

Với VINACONEX, biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh là những nhân tố cản trở việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp xây dựng, hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố thời tiết bên ngoài. Do đó, để giảm thiểu những tác động này, VINACONEX đã chủ động chuyển đổi mô hình phát triển doanh nghiệp theo hướng "xanh, tuần hoàn và thân thiện với môi trường", chủ động xây dựng kế hoạch ứng phó với thiên tai, có các phương án sản xuất linh hoạt để kịp thời thích ứng với tình hình, xây dựng bộ máy có sự phân cấp, phối hợp chặt chẽ theo chiều dọc và chiều ngang để đảm bảo khả năng thích ứng, ứng phó cao nhất (*chi tiết hành động như được nêu trong các nội dung tiếp theo của Báo cáo phát triển bền vững tại Báo cáo này*).

### Sự ổn định của nền kinh tế, chính trị quốc gia và quốc tế



Sự ổn định về kinh tế, chính trị là tiền đề, điều kiện cho phát triển bền vững của doanh nghiệp. Những bất ổn về tình hình chính trị thế giới hay những thay đổi nhanh, mạnh mẽ của toàn bộ hệ thống chính trị của Việt Nam gây tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của VINACONEX.

Để góp phần vào công cuộc giữ vững sự ổn định kinh tế, chính trị đất nước trước những biến động khó lường của tình hình chính trị thế giới, là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về xây dựng, bất động sản ở Việt Nam, VINACONEX luôn tích cực cải cách các quy chế, quy trình, thủ tục theo hướng tinh gọn, linh hoạt, giảm lãng phí, triệt tiêu tham nhũng; phát huy đầy đủ các quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động; xây dựng kỷ luật, kỷ cương, nội quy nghiêm túc, có chế độ giám sát tuân thủ; đảm bảo doanh nghiệp luôn hoạt động công khai, minh bạch, có quan hệ lao động hài hòa, ổn định, chăm lo tốt đời sống của người lao động, làm tốt công tác đối ngoại, v.v.



## THÔNG điệp CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và toàn thể CBCNV

Trong bối cảnh thế giới bước vào kỷ nguyên “phát triển bền vững” như một chuẩn mực mới, nơi lợi ích kinh tế của doanh nghiệp phải song hành với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, với vị thế của doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, VINACONEX xác định phát triển bền vững không còn là lựa chọn, mà đã trở thành con đường duy nhất để doanh nghiệp kiến tạo giá trị lâu dài, để sự phát triển hôm nay không đánh đổi tương lai mai sau.

Phát triển bền vững đối với VINACONEX là sự hội tụ của tầm nhìn dài hạn, khát vọng bứt phá và hành động có trách nhiệm, để VINACONEX trở thành doanh nghiệp tiên phong không chỉ bởi những giá trị về hiệu quả hoạt động, mà còn bởi tư duy phát triển gắn liền với các giá trị **Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG)** một cách thực chất, chủ động và đổi mới trong tất cả các lĩnh vực hoạt động. Chúng tôi cam kết:

### 1. Về môi trường (Environmental):

- Ưu tiên áp dụng vật liệu xanh, thân thiện môi trường trong các công trình xây dựng và các dự án đầu tư.
- Giám phát thải khí nhà kính, phát thải bụi mịn và vật liệu xây dựng dư thừa thông qua cải tiến công nghệ thi công, đầu tư vào hệ thống quản lý năng lượng hiệu quả và tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên

### 2. Về xã hội (Social):

- Đảm bảo môi trường làm việc an toàn, đa dạng, tạo cơ hội phát triển bình đẳng cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong toàn hệ thống VINACONEX, không ngừng mở rộng quy mô để mang lại nhiều việc làm hơn nữa cho thị trường lao động.
- Tăng cường hoạt động phục vụ cộng đồng: xây dựng nhà ở xã hội, phát triển hệ thống trường liên cấp Lý Thái Tổ, phát triển các công ty cung cấp nước sạch, điện và các tiện ích phục vụ dân sinh.
- Hướng tới mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp có chỉ số hài lòng của khách hàng và người lao động cao nhất ngành xây dựng.

### 3. Về quản trị (Governance):

- Áp dụng chuẩn mực quản trị hiện đại, minh bạch và có trách nhiệm.
- Tích hợp đầy đủ các chỉ số ESG trong báo cáo thường niên hàng năm.
- Xây dựng hệ thống quản trị số hóa trên cơ sở ứng dụng AI, hướng đến quản trị rủi ro hiệu quả, tăng năng lực cạnh tranh và thu hút vốn đầu tư bền vững.

Chúng tôi hiểu rằng phát triển bền vững không thể là khẩu hiệu đơn thuần, cũng không chỉ là đích đến của một năm hay một giai đoạn – đó phải là tầm nhìn của cả một thế hệ được cụ thể hoá thành hành động nhất quán và cam kết liên tục. Bên cạnh những giá trị về doanh thu, lợi nhuận, cổ tức, VINACONEX chỉ có thể phát triển bền vững khi mang lại những giá trị tích cực cho cộng đồng và xã hội.

Bằng khát vọng vươn lên và tinh thần trách nhiệm đối với xã hội, VINACONEX quyết tâm trở thành một phần một phần của làn sóng doanh nghiệp Việt Nam tiên phong kiến tạo tương lai xanh, những không gian sống đáng mơ ước, những công trình kiến trúc vượt thời gian – góp phần xây dựng một Việt Nam thịnh vượng và phát triển bền vững.

Chúng tôi không chỉ xây dựng công trình – chúng tôi đang xây dựng tương lai từ ngày hôm nay.

Trân trọng cảm ơn.



Tổng giám đốc  
Nguyễn Xuân Đông





# PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN VÀ QUẢN TRỊ

## Mục tiêu phát triển bền vững của VINACONEX



- Đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao đời sống cho người lao động trong toàn hệ thống.
- Kế thừa những thành tựu đã đạt được của các năm trước, trên cơ sở đó tích cực đổi mới, hoàn thiện toàn bộ hệ thống.
- Khuyến khích công tác nghiên cứu, phát triển các sáng kiến tiết kiệm năng lượng và nguyên vật liệu; chú trọng sử dụng năng lượng sạch, giảm thiểu các tác động từ hoạt động của doanh nghiệp đối với môi trường.
- Chú trọng phát triển nhân lực chất lượng cao làm nguồn tích lũy cho các kế hoạch phát triển dài hạn của doanh nghiệp trong tương lai.

## Quản trị phát triển bền vững của VINACONEX



### CHỦ TỊCH HĐQT TỔNG CÔNG TY

Người cao nhất chịu trách nhiệm/chỉ đạo triển khai các chính sách về môi trường



### Tiểu ban Chiến lược và Con người (trực thuộc HĐQT)

(có chức năng định hướng, chỉ đạo triển khai, theo dõi, giám sát, điều phối)



### Các Phòng, Ban chức năng của Tổng công ty

(Xây dựng; Đầu tư; Phát triển Nhân lực; Đối ngoại – Pháp chế; Truyền thông, Thương hiệu và Marketing; Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính; Văn phòng; Quản lý Giá và Chi phí)

(có nhiệm vụ triển khai thực hiện bước 1))



### Các đơn vị có vốn góp chi phối, đơn vị liên kết, văn phòng đại diện, BQLDA, BĐH)

(có nhiệm vụ triển khai thực hiện bước 2)

## Quy trình phát triển bền vững của VINACONEX



Để đảm bảo thực thi Chiến lược Phát triển bền vững và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Tiểu ban Chiến lược và Con người đã đưa ra những mục tiêu, chính sách, các chương trình hành động Phát triển bền vững của Tổng công ty. Cùng với sự tham gia của các Phòng, Ban chức năng, các đơn vị có vốn góp chi phối, các đơn vị liên kết, văn phòng đại diện, các BQLDA, Ban điều hành, Tiểu ban Chiến lược và Con người đảm bảo đưa hoạt động của VINACONEX tuân thủ các tiêu chuẩn chung nghiêm ngặt, đáp ứng đầy đủ các yếu tố yêu cầu, kết nối công việc giữa các bộ phận, đơn vị theo mục đích Phát triển bền vững chung của doanh nghiệp. Quy trình Phát triển bền vững của VINACONEX bao gồm:

- Định hướng chiến lược Phát triển bền vững.
- Xây dựng các quy trình quản lý và đánh giá chương trình hành động, cơ chế giám sát.
- Xây dựng và hoàn chỉnh các kế hoạch, chương trình hành động, cơ chế giám sát.
- Thực hiện và báo cáo đánh giá.

## Thành tựu phát triển bền vững năm 2024 của VINACONEX

### KINH TẾ

#### GRI 103 - Phương pháp quản trị: Duy trì mô hình quản trị bền vững:



- Đại hội đồng cổ đông: cơ quan quyết định cao nhất.
- Hội đồng quản trị: cơ quan quản lý Tổng công ty, quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tổng công ty, hoạt động theo quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Ban Kiểm soát: cơ quan giám sát Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tổng công ty, hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Ban Tổng giám đốc: cơ quan trực tiếp điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tổng công ty.
- Bộ phận kiểm toán nội bộ: cơ quan thực hiện kiểm tra, đánh giá, tư vấn và đưa ra các đảm bảo, khuyến nghị mang tính độc lập, khách quan về các nội dung liên quan đến hệ thống kiểm soát nội bộ, quy trình quản trị - điều hành của Tổng công ty.

#### GRI 201 - Hiệu quả hoạt động kinh tế: Đảm bảo tăng trưởng bền vững

- Quy mô hoạt động của Tổng công ty đạt mức tăng trưởng cao hơn so với năm 2023. Lợi nhuận năm 2024 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng vượt trội so với kết quả thực hiện năm 2023, đặc biệt là Công ty mẹ. Công tác vận hành doanh nghiệp cho thấy hiệu quả cao, tối ưu hoá về chi phí và hiệu suất hoạt động trên tất cả các lĩnh vực. Tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 dự kiến là 16%, bằng 160% so với kế hoạch năm 2024.



# PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN VÀ QUẢN TRỊ



## MÔI TRƯỜNG

**GRI 103 - Phương pháp quản trị:** Tiếp tục làm tốt các cam kết bảo vệ môi trường

Trong năm 2024 và các năm trước đó, VINACONEX luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường. Hàng năm, VINACONEX thực hiện đánh giá về rủi ro/tác động giữa các hoạt động cốt lõi của Tổng công ty với môi trường, trên cơ sở đó kịp thời đưa ra các giải pháp, sáng kiến để khắc phục, cải tiến.

**GRI 301 - Vật liệu**

Tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế. Để đảm bảo tác động đến môi trường là thấp nhất, VINACONEX áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình; quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế, nghiên cứu áp dụng các hình thức quản lý mới, nhập khẩu nhiều thiết bị từ các nước tiên tiến để tỷ lệ nguyên vật liệu tái chế được nâng lên.

**GRI 302 - Năng lượng**

Để tiết kiệm năng lượng trực tiếp và gián tiếp tiêu thụ tại các nhà máy sản xuất công nghiệp, các tòa nhà mà VINACONEX làm chủ đầu tư và các dự án xây lắp mà Tổng công ty thi công, VINACONEX thường xuyên áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả, như: các hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống xử lý nước thải thông minh, v.v.

**GRI 303 - Nước và Nước thải**

Tại các dự án VINACONEX thi công, Tổng công ty nỗ lực sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm, tăng cường tái sử dụng nước. Các dự án bất động sản của VINACONEX tại Hà Nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ Dự án nước sông Đà do VINACONEX đầu tư trước đây và một phần nguồn nước sạch từ Dự án nước sông Đuống.

**GRI 305 - Phát thải**

Bảo vệ các nguồn sinh thái, các nguồn có giá trị khảo cổ, lịch sử; Bố trí các thiết bị thi công ở khoảng cách phù hợp, kiểm tra và bảo dưỡng thiết bị định kỳ; ưu tiên sử dụng các thiết bị có mức phát thải âm thấp; giảm thiểu và kiểm soát mức ồn, độ rung, khói, bụi, mùi... từ thi công. Các phương tiện, máy, thiết bị thi công của Tổng công ty đảm bảo tiêu chuẩn khí thải theo quy định lộ trình áp dụng tiêu chuẩn khí thải đối với phương tiện giao thông cơ giới đường bộ.

**GRI 306 - Nước thải và chất thải**

Đối với mỗi công trình, dự án, Tổng công ty luôn có giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Ký hợp đồng với các đơn vị có đủ chức năng xử lý các chất thải nguy hại, chất thải rắn, chất thải sinh hoạt; Kiểm soát hàng hóa và hóa chất nguy hiểm; Tuyệt đối không đổ các chất thải chưa được xử lý vào sông ngòi, kênh mương, ao hồ và các khu vực khác xung quanh.

**218**

Cuộc kiểm tra ATVSLĐ

**123**

Cuộc tập huấn, huấn luyện ATVSLĐ

**8.003 người**

được huấn luyện ATVSLĐ

**17 triệu đồng**

Thu nhập bình quân tháng của người lao động

**989 người**

được tư vấn pháp luật

**88**

Cuộc kiểm tra, giám sát việc thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động

**05**

Mẹ Việt Nam anh hùng được phụng dưỡng thường xuyên

**2,793 tỷ đồng**

Ứng hộ đồng bào bị thiệt hại do thiên tai, bão, lũ lụt

**245,3 triệu đồng**

Chi cho các hoạt động xã hội thông qua các quỹ từ thiện

## XÃ HỘI

**GRI 103 - Phương pháp quản trị:** Duy trì, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Duy trì, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phát triển hoạt động SXKD; đầu tư cho giáo dục, đào tạo cho người lao động; xây dựng sự gắn kết của nhân viên với doanh nghiệp.

**GRI 401 - Việc làm:** Đảm bảo điều kiện làm việc tốt, cuộc sống ổn định cho người lao động

Thanh toán tiền lương, thưởng đầy đủ, đúng hạn cho người lao động.; thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN... cho người lao động theo quy định luật; Bố trí đủ nguồn việc cho người lao động; Luôn chăm lo đến đời sống sinh hoạt, nơi ăn chốn ở của người lao động tại công trường, dự án, như: đảm bảo văn phòng làm việc, nhà ở công nhân khang trang sạch đẹp, đầy đủ công trình phụ trợ; phòng tắm, nhà vệ sinh cá nhân an toàn, sạch sẽ; cung cấp nước uống, nước sạch đầy đủ cho người lao động.

**GRI 403 - An toàn và Phát triển nghề nghiệp:** Quan tâm thỏa đáng và đúng quy định các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, chăm lo người lao động

Tổ chức huấn luyện, cấp chứng chỉ, thẻ an toàn; hướng dẫn, phổ biến biện pháp ATVSLĐ, PCCN, BVMT trước khi bắt đầu công việc cho cán bộ công nhân. Trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động. Bố trí nhân viên y tế công trường để đảm bảo sơ cứu kịp thời các tai nạn có thể xảy ra. Thực hiện việc khám, kiểm tra sức khỏe cho người lao động trước và trong quá trình làm việc để đảm bảo đủ điều kiện thực hiện nhiệm vụ.

**GRI 404 - Giáo dục và đào tạo**

Tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, các buổi hội thảo chuyên đề thuộc các chuyên ngành đa dạng phù hợp với từng vị trí công việc. Tổng công ty tích cực tham gia các hội thảo khoa học, đóng góp các ý kiến về các chương trình đào tạo để phù hợp với yêu cầu công việc thực tế tại doanh nghiệp. Xây dựng, phổ biến, giám sát việc thực hiện văn hóa doanh nghiệp nơi làm việc.

**GRI 413 - Cộng đồng địa phương**

VINACONEX luôn làm tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, hướng tới các hoạt động vì cộng đồng, như: tổ chức thường niên chương trình "Tết cho người nghèo"; hỗ trợ người lao động bị ảnh hưởng do cơn bão số 3; hỗ trợ các CBCNV có hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau, bệnh tật thông qua quỹ "Vi cộng đồng VINACONEX"; đóng góp kinh phí cho các hoạt động từ thiện xã hội ở các địa phương nơi Tổng công ty có trụ sở, công trình hoặc dự án.





## PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN VÀ QUẢN TRỊ

### ÁP DỤNG KHOA HỌC KỸ THUẬT VÀO QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

- Ứng dụng các phần mềm, kỹ thuật hỗ trợ làm việc, tổ chức hội nghị trực tuyến, v.v. qua các thiết bị công nghệ như máy tính, điện thoại di động, v.v. để vừa làm tốt công tác quản trị điều hành, vừa tiết giảm chi phí đi lại, điện, nước, v.v. tiêu thụ.
- Phần mềm nhân sự nội bộ do VINACONEX tự thiết kế có hiệu quả cao trong việc đo lường, đánh giá hiệu quả làm việc của người lao động (KPI), góp phần giảm thiểu chi phí văn phòng phẩm và thời gian so với khi không áp dụng công nghệ.

### LIÊN TỤC HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

- Trong năm 2024, VINACONEX liên tục giành được nhiều giải thưởng cao quý, tiếp tục khẳng định uy tín và vị thế trên thị trường xây dựng, bất động sản Việt Nam.

TOP **10**  
DOANH NGHIỆP NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM 2024 (VỊ TRÍ THỨ 2)

TOP **10**  
NƠI LÀM VIỆC XUẤT SẮC NHẤT NGÀNH XÂY DỰNG (VỊ TRÍ THỨ 2)

TOP **10**  
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN BẤT ĐỘNG SẢN NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT

TOP **50**  
DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM 2024

## KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG CỦA VINACONEX VÌ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2025

### “Đoàn kết, đổi mới, sáng tạo, đột phá, trách nhiệm” - VINACONEX tự tin bứt phá trong năm 2025

Rà soát, hệ thống hóa các chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững, tích hợp sâu và rộng hơn với mục tiêu kinh doanh ở tầm Tổng công ty; thiết lập danh mục và quản lý rủi ro liên quan phát triển bền vững.

Xây dựng các quy trình tham vấn các bên liên quan; nghiên cứu, mở cơ chế cho phép các bên liên quan tham gia một cách có hệ thống và đúng đắn vào tổ chức để nội bộ doanh nghiệp có cơ hội học hỏi và phát triển.

Nhất quán trong mọi hoạt động, nhất quán trên toàn hệ thống trong việc gìn giữ và đề cao các chuẩn mực đạo đức, văn hóa doanh nghiệp đã duy trì và phát huy hơn 33 năm qua.

Tiếp tục đảm bảo các thông tin công bố ra công chúng kịp thời, chính xác và tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật; tăng cường mối quan hệ mật thiết giữa Tổng công ty và cổ đông.

Có các hành động cụ thể hơn nữa về môi trường như: giảm thiểu ô nhiễm môi trường tối đa, ứng dụng khoa học công nghệ về bảo vệ môi trường, lựa chọn các nguyên vật liệu “sạch, thân thiện môi trường”.

## CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

### Thương hiệu, uy tín trong việc triển khai các dự án trọng điểm quốc gia

Trong thời gian qua, VINACONEX đã trúng thầu nhiều dự án trọng điểm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, như: dự án ĐTXD Cảng HKQT Long Thành, dự án đường vành đai 4 – Vùng Thủ đô, dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 - Cảng HKQT Nội Bài, dự án Cung Thiếu nhi Hà Nội, Bệnh viện Nhi Hà Nội, v.v. Doanh thu mà các dự án xây lắp quan trọng này mang lại chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty.

Nối tiếp chuỗi thành công này, trong năm 2025, VINACONEX sẽ nỗ lực gia tăng thị phần trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng, công nghiệp, tham gia nhiều dự án quy mô lớn, đóng góp tích cực cho chỉ tiêu doanh thu năm 2025 của Tổng công ty như Đại hội đồng cổ đông giao.

### Quan hệ hợp tác quốc tế



Khởi nguồn là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xuất khẩu lao động và xuất nhập khẩu, VINACONEX có kinh nghiệm và bề dày truyền thống trong việc hợp tác với nhiều đối tác quốc tế có uy tín tại hơn 60 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới trong nhiều lĩnh vực.

Một số dấu ấn về quan hệ hợp tác với các đơn vị quốc tế có thể kể đến như:

- Hợp tác với Tập đoàn Taisei (Nhật Bản) thành lập Công ty TNHH VINATA để cùng triển khai nhiều dự án trọng điểm quốc gia, như Nhà ga T2 – Cảng HKQT Nội Bài, Gói thầu CP-1A: Phát triển hạ tầng chính Khu Công nghệ cao Hòa Lạc...
- Hợp tác đầu tư với Công ty POSCO E&C (Hàn Quốc) để phát triển và đầu tư Dự án khu đô thị mới Bắc An Khánh (Splendora).
- Triển khai nhiều dự án hợp tác với các tổng thầu lớn trên thế giới như Technips (Dự án Lọc dầu Dung Quất), JGCS (Dự án Tổ hợp lọc hóa dầu Nghi Sơn), Shimizu (Cầu Bãi Cháy), v.v.

### Nguồn nhân lực trình độ cao, dày dặn kinh nghiệm

Đội ngũ nhân sự của VINACONEX được đánh giá cao do có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm dày dặn. Tốt nghiệp từ các môi trường đào tạo chính quy trong nước và quốc tế trong nhiều lĩnh vực, như: xây dựng, kiến trúc, tài chính, ngoại thương, v.v., các cán bộ, kỹ sư và người quản lý của VINACONEX có trình độ đồng bộ, nhiệt huyết và đam mê với nghề.

Hoạt động đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài thường xuyên của VINACONEX cũng góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng đội ngũ kế cận trẻ trung, năng động, sáng tạo, có đầy đủ năng lực, trách nhiệm để hoàn thành các mục tiêu, sứ mệnh dài hạn, bứt phá, vươn tầm mà Tổng công ty đang hướng tới.





# MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

VINACONEX tôn trọng và quan tâm đến tất cả các bên liên quan có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Các bên liên quan	Lợi ích và kỳ vọng của các bên liên quan	Đáp ứng của VINACONEX năm 2024	Công tác tham vấn
<b>Nhà đầu tư và cổ đông</b>	Doanh nghiệp hoạt động minh bạch, có hiệu quả, giá trị thị trường của cổ phiếu cao	VINACONEX có mức chia cổ tức cao; thông tin về tình hình hoạt động SXKD của doanh nghiệp được VINACONEX công bố minh bạch, đầy đủ, đúng thời hạn, các tài liệu công bố thông tin đã được thực hiện song ngữ (Việt - Anh) theo đúng quy định.	Phòng Đối ngoại và Quan hệ cổ đông là đầu mối trao đổi thông tin, hỗ trợ các thủ tục lưu ký chứng khoán và giải đáp các thắc mắc/yêu cầu của cổ đông, nhà đầu tư.
<b>Khách hàng</b>	Chất lượng sản phẩm, dịch vụ chăm sóc khách hàng tốt, thương hiệu uy tín	VINACONEX luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ công trình, dịch vụ theo đúng cam kết với khách hàng. Đặc biệt, VINACONEX chú trọng kiến tạo nên những sản phẩm công trình, dự án <b>Xanh – Đẳng cấp – Khác biệt</b> nhằm đáp ứng nhu cầu cao nhất của Khách hàng, đảm bảo chất lượng cao về thiết kế, kỹ thuật, thẩm mỹ, có tính tiện nghi, tính thông minh, tính sáng tạo, nổi trội, bút phá.	Phòng Thương hiệu và An toàn, luôn luôn lắng nghe, tiếp nhận và xử lý các khiếu nại, phàn nàn của khách hàng, đối tác, nhà cung cấp về chất lượng, tiến độ, chế độ chăm sóc, tình hình thanh toán, v.v.
<b>Người lao động</b>	Thu nhập tốt, năm sau cao hơn năm trước, có cơ hội được đào tạo, phát triển	Mức lương trung bình năm 2024 của người lao động VINACONEX là 17 triệu đồng/người/tháng - cao hơn mức lương bình quân của ngành xây dựng Việt Nam. Người lao động được tổ chức khám sức khỏe định kỳ. Trong năm 2024, 469 người lao động ốm đau, có hoàn cảnh khó khăn được thăm hỏi, trợ cấp 578,8 triệu đồng. 17 đơn vị tổ chức tham quan, du lịch cho 2.398 người.	Các tổ chức đảng, đoàn thể tích cực hoạt động, là cầu nối giữa người lao động và Ban điều hành; luôn lắng nghe, tiếp nhận và giải quyết các thắc mắc, phản hồi, nguyện vọng, đề đạt của người lao động; góp phần đảm bảo mối quan hệ lao động hài hòa, vì sự tiến bộ, phát triển của Tổng công ty.
<b>Các cơ quan quản lý nhà nước</b>	Doanh nghiệp tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thành đầy đủ, đúng thời hạn các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước	Ban Pháp chế luôn chủ động rà soát, cập nhật các quy định của pháp luật về lĩnh vực hoạt động để ngăn chặn kịp thời không để xảy ra các hành vi vi phạm; VINACONEX luôn nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản thuế, phí với ngân sách nhà nước.	Mỗi cá nhân của VINACONEX trong quá trình làm việc, trao đổi với các cơ quan quản lý nhà nước là thành viên đều có ý thức và trách nhiệm gìn giữ, phát triển mối quan hệ mật thiết, hợp tác, cùng phát triển, là đầu mối quan tâm, tiếp nhận các thông tin đầu vào từ các cơ quan đó để kịp thời báo cáo Ban lãnh đạo Tổng công ty có phương án xử lý phù hợp.

Các bên liên quan	Lợi ích và kỳ vọng của các bên liên quan	Đáp ứng của VINACONEX năm 2024	Công tác tham vấn
<b>Các tổ chức mà VINACONEX làm hội viên</b>	Tham gia tích cực các hoạt động của tổ chức, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, uy tín của tổ chức	Tham gia thường kỳ các hoạt động của một số tổ chức mà VINACONEX là thành viên, như: Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA), Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam (VACC), Câu lạc bộ Pháp chế doanh nghiệp; thông qua các tổ chức góp phần tham gia ý kiến sửa đổi luật/quy định pháp lý về các lĩnh vực hoạt động của doanh nghiệp.	Ban Đối ngoại – Pháp chế là đầu mối quản lý, triển khai các hoạt động với các tổ chức mà VINACONEX là thành viên, có trách nhiệm gìn giữ, phát triển mối quan hệ với các tổ chức; tiếp nhận các thông tin đầu vào để kịp thời báo cáo Ban lãnh đạo Tổng công ty có hành động phù hợp.
<b>Cơ quan truyền thông, báo chí</b>	Doanh nghiệp cởi mở, minh bạch thông tin với báo chí	Thiết lập mối quan hệ thân thiết, cởi mở, tăng cường trao đổi thông tin với các cơ quan truyền thông, báo chí; chủ động cung cấp thông tin; coi đây là mối quan hệ hợp tác chứ không phải đối nghịch; coi cơ quan truyền thông, báo chí là một đối tác luôn đồng hành cùng sự phát triển của doanh nghiệp	Ban Truyền thông, Thương hiệu và Marketing là đầu mối quan trọng trong việc thúc đẩy mối quan hệ hợp tác, đồng hành giữa Tổng công ty và các cơ quan ngôn luận.
<b>Đối tác, nhà cung cấp</b>	Thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ký kết, hai bên cùng có lợi, cùng phát triển	Luôn thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ký kết về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thanh toán, v.v. để đối bên cùng có lợi, cùng phát triển	Ban Xây dựng phụ trách các hoạt động thi công xây lắp, luôn kịp thời xử lý các vướng mắc với các đối tác và nhà cung cấp để cùng đảm bảo chất lượng, đẩy nhanh tiến độ, đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư.
<b>Cộng đồng</b>	Doanh nghiệp có đóng góp cho sự phát triển của địa phương, không gây ảnh hưởng đến môi trường	Năm 2024, VINACONEX đóng góp trên 245,3 triệu đồng cho các hoạt động xã hội từ thiện, như: ủng hộ, đóng góp các quỹ từ thiện, nhân đạo, quỹ Đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi, tặng quà gia đình chính sách, phụng dưỡng 05 bà mẹ Việt Nam anh hùng.	Trước và trong quá trình triển khai các dự án, VINACONEX luôn tuân thủ quy định của pháp luật về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án đầu tư/xây lắp, hoặc thực hiện công tác tham vấn cộng đồng trong quá trình đánh giá tác động môi trường đối với các dự án thủy điện, nước sạch, v.v. Đối với các dự án khu đô thị do VINACONEX là chủ đầu tư, Tổng công ty luôn cử đại diện tham gia Ban quản trị các chung cư để lắng nghe, thu thập ý kiến phản hồi của người dân, phối hợp cùng Ban quản trị trong công tác quản trị các tòa nhà



# KINH TẾ TUẦN HOÀN

Trong bối cảnh chuyển đổi nền kinh tế toàn cầu, VINACONEX đã khẳng định cam kết phát triển bền vững thông qua việc ứng dụng mô hình kinh tế tuần hoàn. Báo cáo này tổng hợp những chiến lược, chính sách và kết quả thực hiện nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, giảm thiểu tác động đến môi trường và tạo ra giá trị kinh tế bền vững cho doanh nghiệp cũng như cộng đồng. VINACONEX không chỉ tập trung vào tăng trưởng kinh doanh mà còn đặt mục tiêu phát triển con người, cải thiện quản trị và đẩy mạnh nghiên cứu đổi mới sáng tạo.

VINACONEX – Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư hạ tầng. Với lịch sử phát triển lâu dài và kinh nghiệm dày dặn, VINACONEX đã và đang xây dựng nền tảng phát triển bền vững thông qua các chính sách môi trường và xã hội song song với tăng trưởng kinh tế.

Kinh tế tuần hoàn là mô hình phát triển tập trung vào việc giảm thiểu lãng phí, tối ưu hóa việc tái sử dụng và tái chế tài nguyên, đồng thời tạo ra các chu trình sản xuất – tiêu dùng bền vững. Đối với VINACONEX, mô hình này không chỉ là một chiến lược môi trường mà còn là động lực thúc đẩy hiệu quả sản xuất và cạnh tranh trên thị trường.

## 1. Chiến lược và giải pháp triển khai kinh tế tuần hoàn

### 1.1. Cam kết và định hướng chiến lược

Phát triển bền vững:

VINACONEX cam kết đảm bảo sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và phát triển xã hội. Chiến lược phát triển bền vững của Tổng công ty được tích hợp sâu sắc vào mọi khía cạnh của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chính sách quản trị:

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã ban hành các chính sách nội bộ nhằm định hướng triển khai mô hình kinh tế tuần hoàn, trong đó nhấn mạnh đến việc cải thiện quản trị, nâng cao hiệu quả sử dụng nguyên vật liệu và đẩy mạnh các sáng kiến tiết kiệm năng lượng.

### 1.2. Các giải pháp cụ thể

#### 1.2.1. Tối ưu hóa quy trình sản xuất

- Sử dụng nguyên vật liệu hiệu quả:** VINACONEX đã áp dụng các công nghệ tiên tiến để tối ưu hóa việc sử dụng nguyên liệu xây dựng, giảm thiểu phế liệu trong quá trình sản xuất.
- Tái chế và tái sử dụng:** Công ty triển khai các chương trình thu gom, phân loại và tái chế phế liệu xây dựng, đồng thời áp dụng các quy trình sản xuất có khả năng tái sử dụng cao, góp phần giảm bớt lượng chất thải ra môi trường.

#### 1.2.2. Năng lượng sạch và tiết kiệm

- Đầu tư công nghệ xanh:** VINACONEX không ngừng nghiên cứu và áp dụng các giải pháp công nghệ giúp tiết kiệm năng lượng, sử dụng nguồn năng lượng tái tạo và giảm lượng khí thải độc hại.
- Chuyển đổi năng lượng:** Trong các dự án xây dựng và vận hành cơ sở hạ tầng, VINACONEX ưu tiên sử dụng các thiết bị và quy trình vận hành tiết kiệm năng lượng, góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

#### 1.2.3. Đổi mới sáng tạo và chuyển giao công nghệ

- Nghiên cứu và phát triển:** VINACONEX đầu tư mạnh mẽ vào nghiên cứu, phát triển các sản phẩm và quy trình sản xuất thân thiện với môi trường. Các dự án đổi mới sáng tạo không chỉ nâng cao hiệu suất sản xuất mà còn tạo ra các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu.
- Hợp tác công-tư:** Công ty tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để chuyển giao công nghệ, học hỏi kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế tuần hoàn và bền vững.

#### 1.2.4. Phát triển nguồn nhân lực

- Đào tạo chuyên sâu:** VINACONEX chú trọng đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực chất lượng cao trong lĩnh vực quản trị bền vững, trí tuệ nhân tạo và kinh tế tuần hoàn, tạo điều kiện cho các cán bộ và công nhân tiếp cận các kỹ thuật và phương pháp tiên tiến.
- Văn hóa doanh nghiệp:** Xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn liền với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, giúp toàn thể nhân viên nhận thức sâu sắc về vai trò của mình trong quá trình chuyển đổi số và bền vững.

## 2. Cơ cấu quản trị và triển khai mô hình kinh tế tuần hoàn

VINACONEX đã xây dựng một hệ thống quản trị phát triển bền vững với các cấp lãnh đạo chủ chốt:

### 2.1. Cơ cấu tổ chức

- Hội đồng quản trị:** Chỉ đạo, định hướng và giám sát tổng thể các chính sách phát triển bền vững.
- Ban Tổng giám đốc:** Triển khai các chiến lược phát triển kinh tế tuần hoàn qua các chương trình cụ thể.
- Tiểu ban Chiến lược và con người:** Điều phối, giám sát các hoạt động thực hiện chính sách bền vững và tạo liên kết giữa các phòng ban chức năng.
- Các phòng, ban chức năng:** Thực hiện cụ thể các kế hoạch, chương trình hành động và cơ chế giám sát, đảm bảo tính hiệu quả của từng giải pháp được triển khai.

### 2.2. Cơ chế giám sát và đánh giá

- Hệ thống chỉ số:** VINACONEX thiết lập các chỉ số đánh giá hiệu quả sử dụng tài nguyên, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải, qua đó liên tục theo dõi và cải tiến quy trình sản xuất.
- Báo cáo định kỳ:** Tổng công ty thực hiện báo cáo định kỳ về kết quả triển khai kinh tế tuần hoàn, cập nhật tiến độ và điều chỉnh chiến lược phù hợp với thực tiễn hoạt động và bối cảnh thị trường.

## 3. Thành tựu và kết quả đạt được

### 3.1. Kết quả kinh tế – môi trường

- Tăng trưởng doanh thu:** So với năm trước, lợi nhuận của VINACONEX tăng mạnh, minh chứng cho hiệu quả của mô hình kinh tế tuần hoàn trong việc tối ưu hóa quy trình sản xuất và giảm chi phí nguyên vật liệu (theo Báo cáo tài chính năm 2024, doanh thu của Công ty mẹ và hợp nhất lần lượt đạt 112% và 102%, lợi nhuận bằng 391% và 280% so với thực hiện năm 2023).
- Giảm thiểu chất thải:** Các chương trình tái chế phế liệu và sử dụng nguyên vật liệu hiệu quả đã góp phần giảm đáng kể lượng chất thải ra môi trường, qua đó nâng cao hình ảnh doanh nghiệp xanh.
- Tiết kiệm năng lượng:** Đầu tư vào các thiết bị công nghệ xanh và chuyển đổi sang năng lượng sạch giúp VINACONEX tiết kiệm chi phí năng lượng và giảm lượng khí thải carbon, đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững.



## KINH TẾ TUẦN HOÀN

### 3.2. Thành tựu về quản trị và đổi mới

- **Cải thiện quy trình quản trị:** Sự tham gia của các cấp lãnh đạo cùng hệ thống giám sát chặt chẽ đã tạo ra một môi trường làm việc hiệu quả và minh bạch, giúp các sáng kiến về kinh tế tuần hoàn được triển khai triệt để.
- **Đổi mới sáng tạo:** Các dự án nghiên cứu phát triển về công nghệ xanh và quy trình sản xuất tiết kiệm đã tạo ra những bước đột phá trong việc ứng dụng kinh tế tuần hoàn, mở ra nhiều cơ hội tăng trưởng mới cho doanh nghiệp.

## 4. Thách thức và định hướng tương lai

### 4.1. Thách thức hiện tại

- **Áp lực cạnh tranh:** Ngành xây dựng và bất động sản đang đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt, đòi hỏi VINACONEX phải liên tục cải tiến công nghệ và quy trình sản xuất.
- **Biến đổi khí hậu:** Tình hình biến đổi khí hậu và yêu cầu về bảo vệ môi trường ngày càng gia tăng đòi hỏi sự đầu tư lớn vào các giải pháp xanh và bền vững.
- **Nguồn lực và chi phí:** Việc chuyển đổi sang các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường đòi hỏi VINACONEX phải cân nhắc giữa đầu tư ban đầu và lợi ích lâu dài, đồng thời tối ưu hóa nguồn lực hiện có.

### 4.2. Định hướng phát triển

- **Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ:** VINACONEX sẽ tiếp tục đầu tư vào nghiên cứu và chuyển giao công nghệ xanh, mở rộng các dự án thử nghiệm nhằm tối ưu hóa chuỗi giá trị và tạo ra sản phẩm bền vững.
- **Mở rộng hợp tác:** Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, từ các tổ chức nghiên cứu, các doanh nghiệp chuyên về công nghệ xanh cho đến các cơ quan quản lý nhằm tạo ra một hệ sinh thái kinh tế tuần hoàn toàn diện.
- **Nâng cao nhận thức cộng đồng:** Công ty sẽ tiếp tục triển khai các chương trình truyền thông, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế tuần hoàn trong toàn bộ hệ thống nhân viên cũng như cộng đồng.

## 5. Kết luận

Báo cáo về kinh tế tuần hoàn của VINACONEX cho thấy sự cam kết mạnh mẽ của doanh nghiệp trong việc hướng tới phát triển bền vững. Qua đó, VINACONEX không chỉ đạt được những kết quả kinh tế ấn tượng mà còn góp phần tích cực vào việc bảo vệ môi trường và xây dựng một nền kinh tế xanh, bền vững cho tương lai. Những thành tựu đạt được hôm nay là bước đệm vững chắc cho sự phát triển liên tục, sáng tạo và thích ứng với những thách thức của thời đại mới.

## HÀNH ĐỘNG VÌ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Đảm bảo luôn tuân thủ pháp luật trong mọi hành động



Là một doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng, bất động sản tại Việt Nam, Tổng công ty ý thức và luôn tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật trong mọi hành động, đảm bảo lợi ích của doanh nghiệp luôn song hành cùng sự phát triển bền vững của đất nước; hoạt động SXKD không gây tổn hại tới môi trường, mang lại giá trị tăng thêm cho cộng đồng.



### Ưu tiên số 1 về An toàn lao động



Yếu tố an toàn lao động với VINACONEX luôn được ưu tiên ở vị trí số 1.

- Tổng công ty có Phòng ATLĐ trực thuộc Ban Xây dựng Tổng công ty, chủ trì công tác huấn luyện, hướng dẫn, phổ biến biện pháp ATVSLĐ, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường cho người lao động trước khi tham gia thi công tại các công trình, dự án;
- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động;
- Thực hiện thủ tục kiểm định xin cấp phép sử dụng đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ theo quy định của pháp luật;
- Bố trí nhân viên y tế công trường để đảm bảo sơ cứu kịp thời các tai nạn có thể xảy ra.





## HÀNH ĐỘNG VÌ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Quan tâm công tác Bảo vệ môi trường, giảm phát thải, sử dụng nguồn nguyên vật liệu sạch, thân thiện với môi trường

- VINACONEX luôn tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, giảm thiểu các tác động có hại tới môi trường và cộng đồng trong mọi hành động; thực hiện đánh giá định kỳ về rủi ro, tác động của các hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp tới môi trường, kịp thời đưa ra các giải pháp, sáng kiến để khắc phục, cải tiến.
- Luôn nỗ lực tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, sử dụng tối đa vật liệu tái chế;
- Đưa ra các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả để tiết kiệm năng lượng;
- Sử dụng nguồn nước hiệu quả, tăng cường tái sử dụng nước;
- Trong quá trình thi công, luôn có ý thức giữ gìn, bảo vệ các nguồn sinh thái, các nguồn có giá trị khảo cổ, lịch sử; ưu tiên sử dụng các thiết bị có mức phát thải âm thấp; giảm thiểu và kiểm soát mức ồn, độ rung, khói, bụi, mùi... từ thi công; đảm bảo tuân thủ quy trình xử lý rác thải xây dựng.

### Phát triển hệ thống giáo dục phổ thông



Xây dựng Hệ thống Giáo dục Lý Thái Tổ liên cấp đào tạo từ bậc mầm non đến Trung học phổ thông có chất lượng cao, được đầu tư đồng bộ từ hệ thống phòng học, nhà ăn, phòng ngủ đến nhà hoạt động thể chất, thư viện, phòng tin học, sân bóng đá, bóng rổ..., có nhiệm vụ bồi dưỡng trí thức cho các thế hệ học sinh, vun đắp ước mơ đưa tài năng và nhân cách Việt tỏa sáng trên bản đồ quốc tế.



Nhiệm vụ bồi dưỡng trí thức cho các thế hệ học sinh, vun đắp ước mơ đưa tài năng và nhân cách Việt tỏa sáng trên bản đồ quốc tế.

### Thực hành mua sắm có trách nhiệm, lựa chọn các đơn vị cung cấp dịch vụ, nhà thầu với sự giám sát chặt chẽ và hiệu quả, đảm bảo sự tin cậy

Trong quá trình lựa chọn các nhà thầu, nhà cung cấp, mua sắm máy móc, trang thiết bị, Tổng công ty luôn đảm bảo các đơn vị đó có chung quan điểm, mục tiêu phát triển bền vững với VINACONEX; đồng thời, Tổng công ty có cơ chế giám sát hoạt động của nhà thầu, nhà cung cấp một cách chặt chẽ, hiệu quả thông qua Ban Xây dựng Tổng công ty để kịp thời nhắc nhở, chấn chỉnh hoặc cân nhắc việc tiếp tục hợp tác trong trường hợp các đơn vị đó có hành động đi ngược với quan điểm và mục tiêu phát triển bền vững của Tổng công ty.





# PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

## Phát triển nguồn lực bền vững

Trong suốt hành trình 36 năm xây dựng và phát triển, con người luôn là nguồn tài sản vô giá, là sức mạnh của VINACONEX.

Mặc dù tình hình kinh tế - xã hội trong nước và quốc tế có nhiều mảng sáng tối đan xen, VINACONEX vẫn có những chủ trương, quyết sách phù hợp trong việc xây dựng và phát triển lực lượng, đảm bảo đáp ứng đủ yêu cầu cả về số lượng và chất lượng nguồn nhân lực cho hoạt động của doanh nghiệp. Trong đó, đảm bảo tiền lương và thu nhập của người lao động là yếu tố tiên quyết. Trung bình, ngoài tiền lương hàng tháng, người lao động VINACONEX được thưởng bình quân 3 tháng lương/người/năm vào các dịp lễ tết hoặc ngày truyền thống của Tổng công ty.

Ngoài tiền lương và thu nhập, VINACONEX có chế độ đãi ngộ ngoài lương khá đa dạng dành cho người lao động, như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan, du lịch; chi hỗ trợ người lao động trong mùa nắng nóng; trợ cấp/hỗ trợ điều trị cho các trường hợp thai sản, ốm đau; hỗ trợ tiền ăn trưa, trang bị đồng phục, v.v.

## Xây dựng thế hệ tương lai

Mục tiêu của VINACONEX là trở thành một trong những tập đoàn kinh tế đa doanh hàng đầu Việt Nam, phát triển bền vững và vươn lên tầm khu vực. Để thực hiện mục tiêu này, bên cạnh nguồn vốn và công nghệ, việc đầu tư phát triển và hoàn thiện nguồn lực con người là chiến lược đã được các thế hệ lãnh đạo VINACONEX quan tâm. Xuất phát từ định hướng đó, VINACONEX không ngừng mở rộng, phát triển quan hệ hợp tác với các cơ sở đào tạo uy tín trong nước để tham gia các chương trình hỗ trợ học bổng cho sinh viên giỏi, tổ chức các đợt thực tập tại doanh nghiệp, tham quan hướng nghiệp cho sinh viên. Thông qua việc hợp tác này, VINACONEX lựa chọn được những nguồn nhân lực tài năng, nhiệt huyết, sẵn sàng cống hiến cho VINACONEX tại các công trình trải dài khắp đất nước.

Định hướng phát triển nguồn nhân lực của VINACONEX gắn liền với định hướng phát triển dựa trên 3 trụ cột chính là xây dựng – đầu tư bất động sản – đầu tư tài chính. Những năm gần đây Chính phủ đặc biệt chú trọng đến việc phát triển hạ tầng giao thông điển hình với các dự án trọng điểm quốc gia như Dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, Dự án cảng Hàng không Quốc tế Long Thành... Dự địa phát triển ngành

Không những thế, CBCNV Tổng công ty còn được tham gia các khóa bồi dưỡng, đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ, như: quản trị công ty đại chúng, chứng chỉ hành nghề xây dựng, chứng chỉ hành nghề PCCC, an toàn lao động, thuế, luật kinh doanh bất động sản, chiến lược marketing, sáng tạo nội dung quảng cáo, thiết kế đồ họa, phần mềm dự toán và bóc tách khối lượng...

VINACONEX xây dựng các quy chế khen thưởng đối với tập thể, cá nhân hoàn thành nhiệm vụ xuất sắc, trao tặng các giải thưởng mang bản sắc văn hóa riêng biệt như: "Nhà quản lý tiêu biểu VINACONEX", "Người lao động tiêu biểu VINACONEX"....

Hàng năm, vào dịp kỷ niệm ngày thành lập Tổng công ty, VINACONEX tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao để nâng cao đời sống tinh thần của người lao động.

giao thông Việt Nam còn rất lớn, từ đường bộ đến đường sắt và hàng không. Bộ Giao thông vận tải định hướng xây dựng phát triển nhân lực ngành đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trong đó, chú trọng đào tạo nhân lực đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao, nhân lực kết cấu hạ tầng giao thông... Điều đó cho thấy nhu cầu phát triển nhân lực ngành hạ giao thông Việt Nam hiện tại rất lớn, nhưng thực tế chương trình đào tạo chưa đáp ứng được nhu cầu cấp thiết cho hoạch định phát triển giao thông trong tương lai. Trong những năm tới đây, VINACONEX sẽ đẩy mạnh việc hợp tác với các cơ sở đào tạo, phát triển hình thức "đào tạo theo đơn đặt hàng". Doanh nghiệp sẽ trực tiếp tham gia vào quá trình tổ chức đào tạo và đánh giá sinh viên như cử các CBCNV, chuyên gia của công ty để tham gia giảng dạy một số nội dung chuyên môn, tham gia hướng dẫn thực hành, thực tập, dạy kỹ năng mềm và văn hóa doanh nghiệp cho sinh viên trong khi đó sinh viên sẽ được học tập, thực hành, thực tập ngay tại các dự án của doanh nghiệp. Việc phát triển nguồn nhân lực theo hướng "đào tạo theo đơn đặt hàng" giúp cho VINACONEX chủ động nguồn nhân lực được đào tạo bài bản theo đúng yêu cầu, phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.





## CAM KẾT CỦA VINACONEX

Trải qua 36 năm xây dựng và phát triển, ngay từ những ngày đầu thành lập, VINACONEX luôn xác định và thực thi chiến lược phát triển bền vững, gắn liền các mục tiêu SXKD với việc đảm bảo đời sống cho người lao động, quyền lợi cho chủ sở hữu/các cổ đông và trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng. Các mục tiêu phát triển bền vững là nền tảng để VINACONEX hoàn thiện bộ máy hoạt động, tối ưu quy trình sản xuất kinh doanh để từ đó không chỉ tạo ra các tác động tích cực đối với môi trường, góp phần phát triển cộng đồng mà còn tạo ra những giá trị bền vững cho chính VINACONEX.

VINACONEX cam kết thực thi chiến lược phát triển bền vững thông qua các giải pháp sau:

### Minh bạch trong công tác quản trị điều hành doanh nghiệp

Là Công ty đại chúng quy mô lớn và trở thành công ty niêm yết từ năm 2008, VINACONEX luôn đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật có liên quan về quyền và trách nhiệm của Công ty trong việc công bố công khai, kịp thời và chính xác các thông tin liên quan đến hoạt động tài chính, kinh doanh và các vấn đề quan trọng về sở hữu và quản trị công ty.

### Tập trung nguồn lực phát triển các hoạt động cốt lõi, duy trì tốc độ phát triển

VINACONEX xác định mục tiêu phát triển đến năm 2030 là trở thành một trong những tập đoàn kinh tế đa doanh hàng đầu Việt Nam, vươn tầm khu vực. Trong đó, 3 trụ cột phát triển là xây dựng – đầu tư bất động sản – đầu tư tài chính phải duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định, đều đặn, đảm bảo nguồn lực tài chính vững mạnh, nâng cao hàm lượng khoa học công nghệ trong từng lĩnh vực hoạt động, nhưng không làm phương hại đến môi trường và xã hội.

### Phát triển sản xuất song hành với đảm bảo an toàn sức khỏe môi trường

Trong quá trình triển khai các lĩnh vực hoạt động SXKD, VINACONEX đề ra những mục tiêu và phương thức quản lý công tác đảm bảo an toàn sức khỏe môi trường (HSE) nhằm loại trừ hoặc giảm thiểu đến mức thấp nhất các rủi ro gây ra thương tật, ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động, tài sản của doanh nghiệp và môi trường xã hội tại tất cả các dự án của VINACONEX. Việc xây dựng và áp dụng hệ thống HSE đáp ứng tiêu chuẩn ISO 14001 là một trong những yêu cầu bắt buộc để giúp VINACONEX sử dụng nguyên liệu hiệu quả hơn, tiết kiệm năng lượng, kiểm soát và xử lý chất thải, nguồn nước trong hoạt động SXKD.

### Đầu tư tài chính vào những lĩnh vực liên quan đến an sinh xã hội

VINACONEX duy trì hoặc gia tăng tỷ lệ sở hữu tại các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực liên quan đến an sinh xã hội như giáo dục, năng lượng, nước sạch sinh hoạt và xuất khẩu lao động. Quy mô đào tạo của hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ của VINACONEX đạt 20.000 học sinh/năm học, góp phần cùng ngành giáo dục thủ đô giải bài toán về nhu cầu giáo dục chất lượng cao. Ngoài việc cung cấp nước sạch cho người dân thủ đô, VINACONEX sẽ đẩy mạnh tham gia các dự án về nước sạch sinh hoạt tại các tỉnh thành khác để góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Các dự án năng lượng sạch (điện gió, điện mặt trời) cũng đang được VINACONEX nghiên cứu cơ hội đầu tư.

### Đảm bảo việc làm, tiền lương cho người lao động, xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện, nhân văn

Đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động là một trong các yếu tố tiên quyết trong chính sách phát triển bền vững của VINACONEX. VINACONEX xây dựng cơ chế trả lương, thưởng cho người lao động ở mức khá so với các doanh nghiệp trong ngành, không để xảy ra tình trạng nợ lương, thiếu việc làm, khiếu kiện khiếu nại hoặc tranh chấp lao động liên quan đến việc làm, tiền lương. Bên cạnh đó, VINACONEX luôn chú trọng công tác đào tạo, phát triển năng lực cho người lao động, khuyến khích người lao động phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật để nâng cao năng suất lao động, cải thiện hiệu quả hoạt động SXKD.

### Làm tốt trách nhiệm với cộng đồng

Tham gia thực hiện tốt các chương trình an sinh xã hội của Đảng, Chính phủ phát động như ủng hộ đồng bào nghèo, đồng bào bị ảnh hưởng bởi thiên tai, dịch bệnh; ủng hộ các cơ sở y tế trong công tác phòng chống dịch bệnh, phụng dưỡng các đối tượng chính sách; quan tâm chăm lo cho người lao động của VINACONEX có hoàn cảnh khó khăn; tham gia xây dựng cơ sở hạ tầng tại các khu vực vùng sâu, vùng xa để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương; thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ theo quy định pháp luật để góp phần tăng ngân sách Nhà nước trong việc thực hiện các chương trình an sinh xã hội.



CHƯƠNG

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính riêng năm 2024

142

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024

192





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thông tin chung	144
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	145
Bảng cân đối kế toán riêng	146
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	149
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	150
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	152



## 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 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

<b>Ông Vũ Văn Mạnh</b>	Trưởng Ban
<b>Ông Chu Quang Minh</b>	Thành viên
<b>Bà Trần Thị Kim Oanh</b>	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<b>Ông Nguyễn Xuân Đông</b>	Tổng giám đốc
<b>Ông Nguyễn Hữu Tới</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Dương Văn Mậu</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Nguyễn Khắc Hải</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Trần Đình Tuấn</b>	Phó Tổng giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 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 2024.

### 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 số 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 số 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 2024, 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 các văn bản 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 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 3 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

B01-DN/HH

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.466.245.270.876</b>	<b>11.970.130.066.745</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.795.763.248.336	2.088.286.365.694
111	1. Tiền		1.612.480.399.021	1.925.513.653.366
112	2. Các khoản tương đương tiền		183.282.849.315	162.772.712.328
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.442.263.381.916	962.152.102.550
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.442.263.381.916	962.152.102.550
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.668.165.028.969	5.828.382.570.267
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.998.862.181.670	1.673.904.762.784
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.666.354.788.126	1.600.845.342.332
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	726.536.811.406	1.155.024.393.909
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.724.133.131.587	1.877.069.107.393
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(447.721.883.820)	(478.461.036.151)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.342.718.763.181	2.852.556.059.101
141	1. Hàng tồn kho		3.342.718.763.181	2.852.556.059.101
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		217.334.848.474	238.752.969.133
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		70.002.864	490.288.949
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		135.895.108.036	158.877.974.611
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.194.929.770	10.192.929.769
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	71.174.807.804	69.191.775.804
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.181.379.496.204</b>	<b>7.580.285.907.222</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.324.213.050	5.378.779.350
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	4.324.213.050	5.378.779.350
220	II. Tài sản cố định		296.160.146.595	297.570.037.673
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	235.501.936.485	224.184.645.422
222	Nguyên giá		461.577.743.007	407.470.082.360
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(226.075.806.522)	(183.285.436.938)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	60.649.597.110	73.364.899.251
225	Nguyên giá		84.880.745.474	84.880.745.474
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.231.148.364)	(11.515.846.223)
227	3. Tài sản cố định vô hình		8.613.000	20.493.000
228	Nguyên giá		177.280.000	141.640.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(168.667.000)	(121.147.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	157.393.112.712	167.656.650.312
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(340.752.169.858)	(330.488.632.258)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>860.205.180.299</b>	<b>816.247.782.758</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	96.257.064.668	96.110.643.422
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	763.948.115.631	720.137.139.336
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>5.824.131.554.631</b>	<b>6.245.373.212.119</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.496.897.591.549	5.615.274.591.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		879.230.435.517	1.070.070.810.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		82.350.463.378	70.837.205.882
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(634.346.935.813)	(510.809.395.829)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>39.165.288.917</b>	<b>48.059.445.010</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	30.352.842.620	25.915.280.171
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35.3	8.812.446.297	22.144.164.839
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>19.647.624.767.080</b>	<b>19.550.415.973.967</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.551.265.821.142</b>	<b>13.314.594.565.561</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.830.523.837.548</b>	<b>11.899.577.875.065</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.654.149.792.439	1.654.459.601.129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	3.124.338.484.275	3.406.630.855.131
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	66.524.740.863	9.906.286.852
314	4. Phải trả người lao động		85.361.631.169	82.052.795.757
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.158.519.991.639	659.485.269.024
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.650.643.489	16.367.861.715
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.076.064.448.336	1.134.018.091.735
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	3.576.803.816.385	4.813.651.033.864
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	10.966.689.110	63.717.480.015
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	58.143.599.843	59.288.599.843
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.720.741.983.594</b>	<b>1.415.016.690.496</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	436.684.515.504	397.199.227.085
337	2. Phải trả dài hạn khác	36	589.477.733.250	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	694.579.734.840	1.017.817.463.411
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.096.358.945.938</b>	<b>6.235.821.408.406</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>6.999.506.128.846</b>	<b>6.138.893.127.940</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		997.289.221.271	777.955.660.365
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		136.676.220.365	558.051.082.056
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		860.613.000.906	219.904.578.309
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>96.852.817.092</b>	<b>96.928.280.466</b>
431	1. Nguồn kinh phí	26	96.852.817.092	96.928.280.466
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>19.647.624.767.080</b>	<b>19.550.415.973.967</b>

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

B02-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	9.011.522.441.000	7.887.095.410.997
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	9.011.522.441.000	7.887.095.410.997
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(8.310.037.613.688)	(8.000.083.585.209)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		701.484.827.312	(112.988.174.212)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	713.851.108.753	852.104.811.250
22	7. Chi phí tài chính	32	(347.272.698.284)	(755.376.797.811)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(219.948.269.510)	(606.841.675.516)
25	8. Chi phí bán hàng	31	22.259.123.407	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(148.971.026.486)	258.602.052.955
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		941.351.334.702	242.341.892.182
31	11. Thu nhập khác	33	20.417.565.617	2.371.058.258
32	12. Chi phí khác		(2.580.860.010)	(7.911.223.885)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		17.836.705.607	(5.540.165.627)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		959.188.040.309	236.801.726.555
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(85.243.320.861)	(28.347.328.019)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(13.331.718.542)	11.450.179.773
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		860.613.000.906	219.904.578.309

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

B03-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế		959.188.040.309	236.801.726.555
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		68.472.239.617	52.590.303.070
3	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	10, 17, 24	40.047.596.748	(320.334.500.370)
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.189.692.703)	164.864.466
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(710.515.847.242)	(835.443.168.253)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		220.755.751.263	617.071.936.872
8	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		574.758.087.992	(249.148.837.660)
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(246.794.663.880)	1.318.696.711.669
10	Tăng hàng tồn kho		(490.309.125.326)	(406.167.076.351)
11	Tăng các khoản phải trả		843.573.968.617	1.172.657.453.419
12	Tăng chi phí trả trước		(4.017.276.364)	(6.208.484.327)
14	Tiền lãi vay đã trả		(277.078.367.690)	(581.739.568.295)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(24.685.546.836)	(38.435.722.576)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.145.000.000)	(1.280.563.373)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>374.302.076.513</b>	<b>1.208.373.912.506</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(97.019.780.714)	(149.183.676.170)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		344.360.270	53.096.667.373
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.675.284.132.259)	(6.480.122.964.205)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.624.715.001.696	6.575.717.725.193
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*		(9.159.625.000)	(261.082.700.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		492.534.818.435	2.116.094.505.880
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		557.908.948.098	834.656.452.380
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>894.039.590.526</b>	<b>2.689.176.010.451</b>

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		6.806.042.655.099	7.881.038.258.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(8.347.082.646.870)	(10.634.430.392.305)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(19.852.436.032)	(16.870.267.239)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(15.121.820)	(95.393.700)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(1.560.907.549.623)</b>	<b>(2.770.357.794.296)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(292.565.882.584)</b>	<b>1.127.192.128.661</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	2.088.286.365.694	961.071.538.681
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		42.765.226	22.698.352
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.795.763.248.336	2.088.286.365.694

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

*Đặng Thanh Huấn*

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 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 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

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

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

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

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng Đường 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 Hóa

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 1.162 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 993 nhân viên).

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
<b>I - Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Công ty Vinaconex 1)	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 (Công ty Vinaconex 4)	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 (Công ty Vinaconex 16)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (Công ty Vinaconex 17)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (Công ty Vinaconex 25)	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (Công ty Vinaconex 27)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (Công ty Vinaconex CM)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (Công ty Vinaconex Sài Gòn)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
9	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (Công ty Vinaconex Invest)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Công ty Vinaconex ITC)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 (Công ty Nedi2)	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
12	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (Công ty Bách Thiên Lộc)	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
13	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
14	Công ty Cổ phần Viwaco (Công ty Viwaco)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (Công ty Vinaconex Dung Quất)	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (Công ty Boo Sapa)	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (Công ty Vinaconex Việt Trì) (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
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (Công ty Vinaconex Capital One) (ii)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
<b>II - Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp</b>					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (Công ty Vinaconex Real Estate) (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (Công ty Bohemia) (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

(ii.) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì và Công ty Vinaconex Capital One như được trình bày tại Thuyết minh số 37.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 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 tại Thuyết minh số 1 và số 17 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 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản 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 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 3 năm 2025.

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

### 2.3 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.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí 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 chi phí đầu tư các công trình xây lắp với giá trị cuối năm 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.

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 mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo thực tế đích danh.

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

### 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 suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

### Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

## 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 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 xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

## 3.11 Chi phí trả trước

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

### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"), các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

## 3.12 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 từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể 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 từ trước thời điểm có quyền đồng kiểm soát 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.

## 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

## 3.14 Các khoản dự phòng

### Dự phòng chung

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

### Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

### Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

## 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

### Cổ phiếu phổ thông

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

### Thặng dư vốn cổ phần

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

## 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

### Quỹ đầu tư và phát triển

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

### Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

## 3.18 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.

### Doanh thu từ tiền lãi

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

### Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

### Tiền cho thuê

Thu nhập từ 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.

## 3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách 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.

## 3.20 Thuế

### Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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 năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## 3.21 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.

## 3.22 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 tại Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh)

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

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

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.170.772.820	21.619.519.723
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.605.309.626.201	1.903.894.133.643
Các khoản tương đương tiền (**)	183.282.849.315	162.772.712.328
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.795.763.248.336</b>	<b>2.088.286.365.694</b>

(\*) Bao gồm khoản tiền gửi với số dư 89,7 tỷ VND tại các ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện các hợp đồng xây lắp của Tổng Công ty.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và công ty tài chính. Các khoản đầu tư này hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,0%/năm đến 6,0%/năm).

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.242.263.381.916	776.720.595.700
Chứng chỉ tiền gửi (**)	200.000.000.000	185.431.506.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.442.263.381.916</b>	<b>962.152.102.550</b>

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

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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.469.767.406.858	1.090.033.489.819
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam –CTCP	317.883.372.053	172.665.989.609
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.151.884.034.805	917.367.500.210
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	529.094.774.812	583.871.272.965
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.998.862.181.670</b>	<b>1.673.904.762.784</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(114.692.335.564)	(142.986.742.305)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.378.225.799.005	1.209.442.896.186
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 36)	288.128.989.121	391.402.446.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.666.354.788.126</b>	<b>1.600.845.342.332</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó thu hồi	(79.171.297.544)	(79.487.797.544)

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tượng khác (*)	633.034.725.619	756.470.201.850
Các khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 36)	93.502.085.787	372.825.674.089
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	-	9.728.517.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>726.536.811.406</b>	<b>1.155.024.393.909</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(63.238.998.274)	(64.021.570.821)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	4.324.213.050	5.378.779.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.324.213.050</b>	<b>5.378.779.350</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	321.350.000.000	4,8 – 5,5	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	182.868.201.434	16,0	Ngày 31 tháng 7 năm 2025.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản với Tổng Công ty; và Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cá nhân tại một công ty cổ phần.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	100.000.000.000	5,5	Ngày 27 tháng 3 năm 2025.	Tín chấp.
Các công ty, đơn vị khác	28.816.524.185	0,0 – 9,5	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 10 tháng 4 năm 2025.	Tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>633.034.725.619</b>			

## 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp (*)	965.211.221.171	976.820.846.171
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	339.958.878.956	467.154.839.660
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	204.149.172.689	386.677.446.679
Phải thu từ cổ tức	160.275.767.185	7.266.337.185
Phải thu ngắn hạn khác	54.538.091.586	39.149.637.698
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.724.133.131.587</b>	<b>1.877.069.107.393</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(190.619.252.438)	(191.964.925.481)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	1.176.406.419.951	1.009.916.361.144
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	547.726.711.636	867.152.746.249

(\*) 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 Vinaconex 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	64.383.748.671	-	61.236.821.194	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	167.129.076.473	167.129.076.473
Các đối tượng khác	331.600.989.195	36.664.927.012	374.872.160.625	46.050.018.634
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.386.810.832</b>	<b>36.664.927.012</b>	<b>691.640.131.258</b>	<b>213.179.095.107</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	2.686.767.019.630	2.449.625.648.589
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (*)	655.189.208.576	402.548.952.068
Nguyên vật liệu	429.590.535	381.458.444
Hàng hóa, quà tặng	332.944.440	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.342.718.763.181</b>	<b>2.852.556.059.101</b>

(\*) Bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.723.890.705.404	1.420.144.870.451
Dự án Phú Yên	826.863.345.602	826.863.345.602
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	135.935.233.150	35.706.528.736
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	125.908.178.699	181.474.474.700
Các dự án khác	529.358.765.351	387.985.381.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.341.956.228.206</b>	<b>2.852.174.600.657</b>

(\*) 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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	71.174.807.804	69.191.775.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.174.807.804</b>	<b>69.191.775.804</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả để bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Thuyết minh số 26).



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Đơn vị tính: VND	13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH					Tổng cộng	
	Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng		Tài sản cố định khác
Số đầu năm	122.298.120.621	106.747.959.148	37.390.800.710	156.326.069.847	15.564.956.314	6.592.976.430	407.470.082.360
- Mua trong năm	234.000.000	-	-	12.974.628.553	223.400.000	6.015.805.050	56.838.634.313
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.730.973.666)	(2.730.973.666)	-	-	(2.730.973.666)
- Phân loại lại	1.180.500.000	44.166.140.065	(33.037.222.221)	(33.037.222.221)	(82.000.000)	(12.227.417.844)	-
Số cuối năm	123.712.620.621	188.304.899.923	188.304.899.923	133.532.502.513	15.706.356.314	321.363.636	461.577.743.007
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	46.207.011.032	9.603.719.633	22.101.256.768	22.101.256.768	9.572.367.968	4.190.861.817	91.675.217.218
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số đầu năm	87.192.161.972	33.706.870.903	50.783.985.609	50.783.985.609	10.195.500.177	1.406.918.277	183.285.436.938
- Khấu hao trong năm	2.690.183.847	22.835.648.758	17.072.590.211	17.072.590.211	1.918.276.317	1.004.644.117	45.521.343.250
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.730.973.666)	(2.730.973.666)	-	-	(2.730.973.666)
- Phân loại lại	710.552.083	1.024.763.317	451.329.268	451.329.268	(5.363.799)	(2.181.280.869)	-
Số cuối năm	90.592.897.902	57.567.282.978	65.576.931.422	65.576.931.422	12.108.412.695	230.281.525	226.075.806.522
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	35.105.958.649	73.041.088.245	105.542.084.238	105.542.084.238	5.369.456.137	5.126.058.153	224.184.645.422
Số cuối năm	33.119.722.719	130.737.616.945	67.955.571.091	67.955.571.091	3.597.943.619	91.082.111	235.501.936.485

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa và vật kiến trúc với giá trị còn lại khoảng 31,8 tỷ VND và máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải với giá trị còn lại khoảng 43,6 tỷ VND đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

		Máy móc, thiết bị
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		84.880.745.474
Số cuối năm		84.880.745.474
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số đầu năm		11.515.846.223
- Khấu hao trong năm		12.715.302.141
Số cuối năm		24.231.148.364
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		73.364.899.251
Số cuối năm		60.649.597.110

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

		Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm		9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Số cuối năm		9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó:				
Đã khấu hao hết		-	180.533.621.744	180.533.621.744
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm		6.662.333.085	323.826.299.173	330.488.632.258
- Khấu hao trong năm		385.101.728	9.878.435.872	10.263.537.600
Số cuối năm		7.047.434.813	333.704.735.045	340.752.169.858
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm		2.965.210.115	164.691.440.197	167.656.650.312
Số cuối năm		2.580.108.387	154.813.004.325	157.393.112.712

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.

Một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 89,9 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.

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tam Kỳ	96.257.064.668	96.110.643.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.257.064.668</b>	<b>96.110.643.422</b>

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

### 16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	536.825.976.027	518.694.407.934
Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc	219.472.072.831	195.058.998.646
Các dự án khác	7.650.066.773	6.383.732.756
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>763.948.115.631</b>	<b>720.137.139.336</b>

(\*) Quyền sử dụng đất thuộc dự án này 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.

## 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	5.435.248.476.455	(62.232.520.918)
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 17.2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.3)	864.230.435.517	(530.361.030.657)	333.869.404.860	(407.692.962.345)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.4)	82.350.463.378	(42.336.790.062)	40.013.673.316	(40.883.912.566)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.458.478.490.444</b>	<b>(634.346.935.813)</b>	<b>6.756.182.607.948</b>	<b>(510.809.395.829)</b>



**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	1.629.550.858.800	-	2.527.560.000.000	1.629.550.858.800	-	2.623.950.000.000
2	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
3	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	591.364.160.606	-	(i)	591.364.160.606	-	(i)
5	384.277.906.463	-	968.215.230.400	384.277.906.463	-	766.397.272.899
6	185.284.943.200	-	151.910.540.000	185.284.943.200	-	227.012.380.000
7	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	58.803.000.000	-	56.237.836.000	58.803.000.000	-	52.268.106.400
9	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
10	49.871.720.000	(35.230.856.927)	(i)	49.871.720.000	(35.427.979.361)	(i)
11	42.840.000.000	-	816.000.000.000	42.840.000.000	-	605.472.000.000
12	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
13	13.849.719.596	(4.495.358.167)	(i)	13.849.719.596	(4.881.641.557)	(i)
14	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
15	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
16	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
17	-	-	-	118.377.000.000	-	101.382.657.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.496.897.591.549</b>	<b>(61.649.115.094)</b>		<b>5.615.274.591.549</b>	<b>(62.232.520.918)</b>	

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 Quyết minh số 1.

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

**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)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Bé Tổng Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc (Công ty Vinaconex – Tấn Lộc) (i)	15.000.000.000	-	(ii)	12.500.000.000	-	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>-</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>-</b>	

- (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 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 2 được cấp ngày 19 tháng 6 năm 2024. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.
- (ii) Tổng Công ty đang trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.



**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	(527.492.802.613)	(i)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	(406.047.510.887)	(i)	30,00%	30,00%
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 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 Phát triển Thương mại Vinaconex (Công ty VCTD)	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (Công ty Vinaconex 12) (ii)	22.602.930.000	-	25.552.656.000	18,00%	18,00%	22.602.930.000	-	23.039.280.000	18,00%	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (Công ty Vinaconex Quảng Ninh) (iii)	6.659.625.000	(2.868.228.044)	(i)	35,00%	35,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	-	-	(i)	0,00%	0,00%	200.000.000.000	(1.645.451.458)	(i)	40,00%	40,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>864.230.435.517</b>	<b>(530.361.030.657)</b>				<b>1.057.570.810.517</b>	<b>(407.692.962.345)</b>			

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

**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 (Tổng 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	-	46.641.100.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	53.059.600.000	5,83%	5,83%
Công ty Vimeco (Thuyết minh số 4) (i)	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00%	5,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (Công ty Vinaconex M&E)	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%	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 Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (Công ty Vinaiconsult) (ii)	630.000.000	(630.000.000)	462.000.000	5,00%	5,00%	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	(104.805.882)	257.400.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(233.505.882)	241.800.000	0,33%	0,33%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.350.463.378</b>	<b>(42.336.790.062)</b>				<b>70.837.205.882</b>	<b>(40.883.912.566)</b>			

- (i) Tổng Công ty đang trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
  - (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex (Công ty Vinaconex IC) với tỷ lệ góp vốn là 10% và chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày của báo cáo tài chính riêng như được trình bày tại Thuyết minh số 37.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	18.074.495.974	12.917.545.618
Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	4.956.933.383	5.118.134.468
Chi phí thuê đất	3.254.216.189	3.366.227.015
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.067.197.074	4.513.373.070
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.352.842.620</b>	<b>25.915.280.171</b>

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

### 19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các nhà thầu, nhà cung cấp	1.155.555.192.189	1.170.203.522.470
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	498.594.600.250	484.256.078.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.654.149.792.439</b>	<b>1.654.459.601.129</b>

### 19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.121.092.870.813	3.397.574.787.298
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	371.988.262.000	45.974.804.691
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	317.280.398.469	566.122.278.447
- Ban quản lý dự án Thăng Long – Bộ Giao thông Vận tải	216.730.975.026	555.373.892.405
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông thành phố Hà Nội	244.380.667.144	281.428.739.144
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	206.445.056.296	323.421.599.991
- Người mua trả tiền trước khác	1.764.267.511.878	1.625.253.472.620
Các bên liên quan trả tiền trước	3.245.613.462	9.056.067.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.124.338.484.275</b>	<b>3.406.630.855.131</b>

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cấn trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.908.206.021	85.243.320.861	(24.685.546.836)	63.465.980.046
Thuế thu nhập cá nhân	2.699.081.071	12.644.934.972	(12.435.440.638)	2.908.575.405
Thuế giá trị gia tăng	-	747.008.280.820	(747.008.280.820)	-
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	448.840.445.021	(448.840.445.021)	-
Thuế khác	4.298.999.760	49.090.848.224	(53.239.662.572)	150.185.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.906.286.852</b>	<b>1.342.827.829.898</b>	<b>(1.286.209.375.887)</b>	<b>66.524.740.863</b>

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cấn trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
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 khác	351.702.890	2.000.001	-	353.702.891
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.192.929.769</b>	<b>2.000.001</b>	<b>-</b>	<b>10.194.929.770</b>

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	1.151.785.818.196	654.327.694.044
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	2.380.803.543	3.839.660.137
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.353.369.900	1.317.914.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.158.519.991.639</b>	<b>659.485.269.024</b>

## 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 (*)	878.883.193.896	878.386.736.446
Phải trả lãi trả chậm các nhà thầu phụ thực hiện Dự án An Khánh	10.046.811.599	58.284.453.981
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	187.134.442.841	197.346.901.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.076.064.448.336</b>	<b>1.134.018.091.735</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên khác</i>	542.664.103.390	586.843.696.293
<i>Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 36)*</i>	533.400.344.946	547.174.395.442

(\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	19.650.643.489	16.367.861.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.650.643.489</b>	<b>16.367.861.715</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	436.684.515.504	397.199.227.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.684.515.504</b>	<b>397.199.227.085</b>
Trong đó:		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</i>	9.119.426.602	9.519.600.901
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	447.215.732.391	404.047.487.899

## 24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	7.510.984.268	41.458.356.608
Dự phòng chi phí bảo hành	3.455.704.842	22.259.123.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.966.689.110</b>	<b>63.717.480.015</b>



25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Tăng	Năm	
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.131.215.722.200	6.022.861.786.516	(5.599.618.303.392)	2.554.459.205.324
Vay ngắn hạn bên liên quan	761.008.160.163	2.410.170.929.332	(2.542.260.023.269)	628.919.066.226
Vay ngắn hạn đối tượng khác	-	250.000.000.000	(250.000.000.000)	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	302.382.197.222	538.270.584.269	(467.079.672.688)	373.573.108.803
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	19.852.436.032	19.852.436.032	(19.852.436.032)	19.852.436.032
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.599.192.518.247	807.481.753	(1.600.000.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.813.651.033.864</b>	<b>9.241.963.217.902</b>	<b>(10.478.810.435.381)</b>	<b>3.576.803.816.385</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	967.206.661.634	234.885.291.730	(538.270.684.269)	663.821.369.095
Nợ thuế tài chính	50.610.801.777	-	(19.852.436.032)	30.758.365.745
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.017.817.463.411</b>	<b>234.885.291.730</b>	<b>(558.123.020.301)</b>	<b>694.579.734.840</b>

25.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.936.989.431.179	Gốc trả từ ngày 2 tháng 1 năm 2025 đến ngày 23 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 5,0	*Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15); quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	225.467.080.240	Gốc trả từ ngày 4 tháng 1 năm 2025 đến ngày 2 tháng 12 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 5,0	*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 – Sở Giao dịch 1	179.206.716.339	Gốc trả từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 4,7	*Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 15); quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.*
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	172.541.511.897	Gốc trả từ ngày 8 tháng 4 năm 2025 đến ngày 19 tháng 5 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	4,0 - 4,5	Tin chấp.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	40.254.465.669	Gốc trả từ ngày 8 tháng 1 năm 2025 đến ngày 12 tháng 4 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	4,0 - 4,5	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ (Thuyết minh số 16); trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ, một công ty con của Tổng Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.554.459.205.324</b>			

25.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin – Chi nhánh Hà Nội	855.018.257.900	Gốc và lãi được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	8,8-9,5	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 (Thuyết minh số 11).
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>283.189.108.803</b>			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	140.000.000.000	Gốc được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2026.	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ (Thuyết minh số 16.2).
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>80.000.000.000</b>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	42.376.219.998	Gốc trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối lần lượt vào ngày 25 tháng 12 năm 2028 và ngày 25 tháng 9 năm 2029.	7,2	Tài sản cố định liên quan đến Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội, Dự án Sân bay Long Thành và Dự án Nhà ga T2 Nội Bài (Thuyết minh số 13).
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>10.384.000.000</b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.037.394.477.898</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	373.573.108.803			
Vay dài hạn	663.821.369.095			

25.3 Nợ thuế tài chính

Các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Nợ gốc
<b>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>				
Từ 1 năm trở xuống	24.498.734.556	19.852.436.032	25.974.576.963	6.122.140.931
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>				
Từ 1 - 5 năm	38.992.666.037	30.758.365.745	57.504.405.020	50.610.801.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.491.400.593</b>	<b>50.610.801.777</b>	<b>83.478.981.983</b>	<b>70.463.237.809</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 26. NGUỒN KINH PHÍ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.928.280.466	97.003.743.839
- Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí	(75.463.374)	(75.463.373)
<b>Số cuối năm</b>	<b>96.852.817.092</b>	<b>96.928.280.466</b>

## 27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	59.288.599.843	60.493.699.843
- Sử dụng trong năm	(1.145.000.000)	(1.205.100.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>58.143.599.843</b>	<b>59.288.599.843</b>

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 28.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
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	485.856.360.000	-	(485.856.360.000)	-
Số cuối năm	5.344.655.140.000	16.282.327.575	777.955.660.365	6.138.893.127.940
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	5.344.655.140.000	16.282.327.575	777.955.660.365	6.138.893.127.940
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	860.613.000.906	860.613.000.906
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.279.440.000	-	(641.279.440.000)	-
Số cuối năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	997.289.221.271	6.999.506.128.846

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

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

### 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	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-	2.412.541.290.000	2.412.541.290.000	-
Các cổ đông khác	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-	2.932.113.850.000	2.932.113.850.000	-
	<b>5.985.934.580.000</b>	<b>5.985.934.580.000</b>	<b>-</b>	<b>5.344.655.140.000</b>	<b>5.344.655.140.000</b>	<b>-</b>

## 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
- Tăng vốn trong năm	641.279.440.000	485.856.360.000
Số cuối năm	5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>641.358.610.000</b>	<b>485.879.870.000</b>

## 28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>641.358.610.000</b>	<b>485.879.870.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.879.870.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.358.610.000	-
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>641.294.561.820</b>	<b>485.951.753.700</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	15.121.820	95.393.700
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.856.360.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.279.440.000	-

## 28.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 29. DOANH THU

### 29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>9.011.522.441.000</b>	<b>7.887.095.410.997</b>
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	8.188.025.069.580	7.118.110.627.699
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	513.872.619.267	512.594.291.027
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	186.759.020.305	152.481.576.610
Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	122.865.731.848	103.908.915.661
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>9.011.522.441.000</b>	<b>7.887.095.410.997</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	8.488.994.033.975	7.069.301.149.007
Doanh thu đối với bên liên quan	522.528.407.025	817.794.261.990

### 29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	361.160.832.855	225.162.932.502
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	185.671.075.931	46.676.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi từ thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	163.082.170.778	561.751.837.437
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.834.943.541	2.270.419.251
Doanh thu tài chính khác	1.102.085.648	16.243.622.060
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>713.851.108.753</b>	<b>852.104.811.250</b>

## 30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.985.977.342.885	7.506.183.710.704
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	75.316.066.984	290.364.130.773
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	186.759.020.304	152.481.576.610
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	61.985.183.515	51.054.167.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.310.037.613.688</b>	<b>8.000.083.585.209</b>

## 31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(22.259.123.407)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(22.259.123.407)</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	132.671.784.326	114.334.395.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.767.247.317	6.105.599.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.173.397.829	12.245.285.565
Chi phí văn phòng phẩm	5.761.031.714	5.702.949.066
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi và sử dụng dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(64.686.524.671)	(452.494.529.242)
Chi phí bằng tiền khác	55.284.089.971	55.504.247.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.971.026.486</b>	<b>(258.602.052.955)</b>

## 32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	219.948.269.510	606.841.675.516
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	123.537.539.984	132.160.028.872
Chi phí tài chính khác	3.786.888.790	16.375.093.423
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>347.272.698.284</b>	<b>755.376.797.811</b>

## 33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập công nợ phải trả	19.520.188.267	-
Thanh lý tài sản cố định	601.767.678	1.852.398.314
Thu nhập khác	295.609.672	518.659.944
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.417.565.617</b>	<b>2.371.058.258</b>

## 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 dự án bất động sản	5.263.378.863.829	5.104.660.021.411
Chi phí nguyên vật liệu	2.674.297.725.392	2.389.462.489.465
Chi phí nhân công	298.182.784.606	281.165.605.815
Chi phí khấu hao tài sản	68.472.239.617	52.590.303.070
Hoàn nhập dự phòng	(86.945.648.078)	(452.494.529.242)
Chi phí khác	522.913.656.423	647.610.899.933
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.740.299.621.789</b>	<b>8.022.994.790.452</b>

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 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	85.243.320.861	28.347.328.019
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.331.718.542	(11.450.179.773)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.575.039.403</b>	<b>16.897.148.246</b>

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	959.188.040.309	236.801.726.555
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	44.009.417.960	141.736.640.096
Lãi từ hoạt động kinh doanh khác	915.178.622.349	95.065.086.459
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	191.837.608.062	47.360.345.311
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ tính thuế của hoạt động khác	-	23.223.572.958
Lỗ năm trước chuyển sang của hoạt động khác	(23.223.572.958)	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(86.351.488)	(1.416.739.089)
Chi phí không được khấu trừ khác	3.420.327.627	4.145.909.950
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	(4.576.523.011)	(11.383.354.384)
Thu nhập không chịu thuế	(72.232.166.571)	(45.032.586.500)
Các điều chỉnh khác	3.435.717.742	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>98.575.039.403</b>	<b>16.897.148.246</b>

### 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 nộp của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 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 và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	7.310.249.443	13.528.608.097	(6.218.358.654)	2.834.623.031
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	1.502.196.854	8.291.671.322	(6.789.474.468)	8.291.671.322
Khác	-	323.885.420	(323.885.420)	323.885.420
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>8.812.446.297</b>	<b>22.144.164.839</b>		
<b>(Chi phí)/ thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(13.331.718.542)</b>	<b>11.450.179.773</b>

### 35.4 Lỗ 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 kỳ 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, các khoản lỗ lũy kế của Tổng Công ty đã được sử dụng toàn bộ để bù trừ với lợi nhuận phát sinh đến ngày này với 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 31/12/2024	Không được chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2023	2028 (*)	116.117.864.791	(116.117.864.791)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>116.117.864.791</b>	<b>(116.117.864.791)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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 và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 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 trọng yếu với Tổng Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty 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 ITC	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Việt Trì	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con gián tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex – 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 đến ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	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 đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (Công ty Vinaconex M&E)	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi Trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

Các cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị (HDQT), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex CM	Công ty con	Trả vay	70.931.863.106	1.965.119.549.855
		Vay	150.170.929.332	1.696.519.549.855
		Bù trừ công nợ	99.867.463.117	1.629.422.122.482
		Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	829.659.712.751	1.376.126.613.214
		Cho vay	846.500.000.000	360.000.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	123.135.110.982	212.493.779.142
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Lợi nhuận được chia	21.600.000.000	39.500.000.000
		Thu tiền cho vay	1.176.500.000.000	30.000.000.000
		Lãi vay phải trả	361.324.211	22.263.571.839
		Vay	844.000.000.000	474.097.000.000
		Cho vay	12.000.000.000	313.600.000.000
		Thu tiền cho vay	-	317.536.773.000
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày này	Trả vay	1.058.088.160.163	106.008.839.837
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	60.000.000	55.796.280.703
		Lãi vay phải trả	12.929.984.873	15.039.857.004
		Lợi nhuận được chia	160.000.000.000	6.990.570.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	787.504.580.009	704.177.174.508
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	103.109.989.139	22.683.952.453
Công ty Viwaco	Công ty con trực tiếp	Cần trừ công nợ	36.915.968.395	-
		Lãi cho vay	1.568.424.658	-
		Thu nhập từ lãi ứng vốn	-	6.177.913.387
		Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000
		Vay	900.000.000.000	-



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		Trả nợ vay	900.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	2.349.238.998	-
		Lãi vay phải trả	3.693.936.985	-
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp	Vay	33.000.000.000	42.000.000.000
		Trả nợ vay	20.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	14.434.875.000	19.475.625.000
		Cần trừ gốc vay	14.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	50.000.000	-
		Lãi vay phải trả	2.638.958.905	-
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.712.480.793	5.042.219.793
		Vay	76.000.000.000	-
		Trả nợ vay	38.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	1.373.000.000	1.195.260.274
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	497.272.728	-
		Lãi vay phải trả	1.180.690.411	-
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp	Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	5.326.633.949
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	61.554.779.624
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	16.597.107.759	17.842.801.772
		Góp vốn	2.500.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	1.162.919.834	1.144.357.902
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 25	Công ty con trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	229.392.939.886	24.855.921.632
		Thu nhập từ cổ tức	5.974.010.000	5.571.510.000
		Cần trừ công nợ	6.606.298.742	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	431.606.051	-
		Thu tiền cho vay	-	52.000.000.000
		Góp vốn	-	91.093.000.000
		Thu nhập từ lãi vay	-	5.186.958.903
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp	Vay	204.000.000.000	40.000.000.000
		Trả nợ vay	244.000.000.000	-
		Thu tiền cho vay	-	536.600.000.000
		Cho vay	-	445.600.000.000
		Cần trừ công nợ	6.353.913.546	-
		Lãi vay phải trả	5.571.130.960	-
		Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
		Mua lại hợp đồng hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	(11.627.735.469)
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa dịch vụ	-	78.515.837.340
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp	Vay	153.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia	51.344.055.021	43.001.016.326
		Trả nợ vay	39.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	3.766.671.233	2.309.999.999
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	183.351.890	58.825.344.321
		Vay	50.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	24.998.485.000	-
		Cần trừ gốc vay	24.998.485.000	-
		Trả nợ vay	5.001.515.000	-
		Lãi vay phải trả	523.452.055	-
		Góp vốn	-	169.989.700.000
		Thu tiền cho vay	-	147.700.000.000
		Thu nhập từ lãi vay	-	4.058.110.959
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	1.531.991.310
		Thu nhập từ cổ tức	1.256.688.000	3.351.168.000
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	7.851.202.672	2.035.068.109
		Thu nhập từ cổ tức	3.150.000.000	-
		Vay	-	149.680.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	5.529.182.980
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết	Trả nợ vay	128.240.000.000	12.000.000.000
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	-	12.645.024.118
		Thu tiền cho vay	-	476.432.579.178
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	-	41.562.033.919
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	42.385.951.819
Công ty Nedi2	Công ty con	Thu nhập từ cổ tức	51.093.150.000	76.639.725.000
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	290.579.173.690	468.565.976.815
		Cho vay	24.500.000.000	-
		Bù trừ công nợ	-	1.629.422.122.482
		Lãi từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	277.139.726.027
Công ty Cổ phần Môi Trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Cho vay	10.000.000.000	-
		Lãi cho vay	487.013.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	289.504.950.000	254.776.480.000

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 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 178.458.936.625 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: số dư dự phòng là 167.566.315.661 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:



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp	Doanh thu xây lắp	427.347.394.806	440.689.743.644
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Doanh thu xây lắp	11.452.196.610	22.667.947.670
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	11.869.859.540	11.955.359.305
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp	Doanh thu xây lắp	4.446.393.604	29.095.008.536
Các bên liên quan khác		Doanh thu xây lắp	73.978.930.252	79.463.213.810
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>529.094.774.812</b>	<b>583.871.272.965</b>

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	160.585.322.089	221.680.548.323
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	35.283.390.463	35.114.909.175
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	33.365.804.473	12.133.198.663
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	27.836.032.975	83.268.548.772
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	12.533.287.674	12.533.287.674
Các bên liên quan khác	Công ty con	Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	18.525.151.447	26.671.953.539
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>288.128.989.121</b>	<b>391.402.446.146</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Vinaconex ITC (*)	Công ty con trực tiếp	Hợp tác đầu tư	864.429.601.025	847.717.603.545
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Cổ tức	160.000.000.000	-
Công ty Vinaconex 4	Công ty con trực tiếp	Lãi chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	64.383.748.671	61.236.821.194
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	15.630.404.212	28.999.270.362
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.176.406.419.951</b>	<b>1.009.916.361.144</b>

Đây là khoản phải thu còn lại 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.

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con trực tiếp	24.500.000.000	8,0	Ngày 13 tháng 6 năm 2025	Tín chấp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con trực tiếp	12.176.411.698	9,5	Ngày 20 tháng 2 năm 2025	Tín chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	12.000.000.000	7,8	Ngày 27 tháng 5 năm 2025	Tín chấp
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty cùng lãnh đạo chủ chốt	10.000.000.000	8,8	Ngày 6 tháng 12 năm 2025	Tín chấp
Các bên liên quan khác		34.825.674.089	0,0	Năm 2009, năm 2012 và 2022	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>93.502.085.787</b>			
<b>Các khoản cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con trực tiếp	4.324.213.050	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.324.213.050</b>			

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</b>				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	200.873.572.900	207.372.956.180
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	170.516.198.799	130.671.535.678
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	31.494.013.796	50.537.554.990
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	21.444.855.087	27.021.502.093
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp	Thi công xây lắp	6.481.827.304	9.772.549.760
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	9.443.271.667	12.561.610.544
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	58.340.860.697	46.318.369.414
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>498.594.600.250</b>	<b>484.256.078.659</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	500.000.000.000	500.000.000.000
		Lãi vay phải trả	8.219.004.201	15.039.857.004
Các bên liên quan khác		Lãi chậm thanh toán	25.181.340.745	32.134.538.438
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>533.400.344.946</b>	<b>547.174.395.442</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Mã số 337)</b>				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	589.477.733.250	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>589.477.733.250</b>	<b>-</b>

(\*) 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 công ty này.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 25)</b>					
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Từ ngày 5 tháng 9 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4,6	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	154.000.000.000	Ngày 4 tháng 4 năm 2025	7,8	Tín chấp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp	147.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 1 đến ngày 14 tháng 4 năm 2025	3,8 - 4,5	Tín chấp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp	79.239.066.226	Ngày 19 tháng 2 năm 2025	4,1	Tín chấp
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con trực tiếp	41.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 2 đến ngày 15 tháng 3 năm 2025	4,5 - 8,0	Tín chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	38.000.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2025	3,8	Tín chấp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con trực tiếp	20.000.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2025	3,8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>628.919.066.226</b>			

## 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:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 7 năm 2024) kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.994.858.518	1.855.139.999
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 7 năm 2024)	2.032.840.001	2.033.540.001
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.122.090.001	2.149.890.001
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.790.339.999	1.836.139.999
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	450.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.711.173.001	1.479.693.847
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.360.840.001	1.320.540.001
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.249.840.001	1.227.510.449
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.711.981.522</b>	<b>12.352.454.297</b>

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.123.316.837	2.045.606.779

## 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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.871.063.092	4.886.308.994
Trên 1 đến 5 năm	19.305.235.976	19.349.990.074
Trên 5 năm	95.121.199.581	99.947.508.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.297.498.649</b>	<b>124.183.807.643</b>

### 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, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	56.823.166.453	30.319.375.486
Trên 1 đến 5 năm	68.810.545.191	40.043.563.877
Trên 5 năm	84.496.143.066	92.510.113.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.129.854.710</b>	<b>162.873.053.117</b>

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với tổng số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.566 tỷ VND.

### Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có cam kết về việc góp vốn vào các đơn vị sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	600.000.000.000
2	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000
3	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
4	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>741.732.875.000</b>

## 38. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
Đô la Mỹ (USD)	40.293	40.551
Yên Nhật (JPY)	719.277	731.913
Euro (EUR)	239	281

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

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



**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025



**Đặng Thanh Huân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thông tin chung	194
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	195
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	196
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	199
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	200
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	202



## 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 14 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2024.

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

<b>Ông Vũ Văn Mạnh</b>	Trưởng Ban
<b>Ông Chu Quang Minh</b>	Thành viên
<b>Bà Trần Thị Kim Oanh</b>	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<b>Ông Nguyễn Xuân Đông</b>	Tổng giám đốc
<b>Ông Nguyễn Hữu Tới</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Dương Văn Mậu</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Nguyễn Khắc Hải</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang</b>	Phó Tổng giám đốc
<b>Ông Trần Đình Tuấn</b>	Phó Tổng giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Tổng Công ty hoặc Công ty mẹ) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là Tổng Công ty) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>17.688.521.425.552</b>	<b>18.680.845.505.475</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.471.352.348.020	2.669.871.701.754
111	1. Tiền		1.779.799.994.605	2.231.432.148.496
112	2. Các khoản tương đương tiền		691.552.353.415	438.439.553.258
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.780.856.983.830</b>	<b>1.487.609.260.608</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		261.887.400	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(221.703.100)	(156.881.500)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.780.816.799.530	1.487.504.254.708
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.857.885.426.282</b>	<b>7.070.139.424.580</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.599.206.089.505	2.483.087.094.790
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.047.695.119.868	2.443.667.460.237
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	645.034.725.619	784.706.367.303
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.079.765.523.825	1.944.982.138.187
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(513.816.032.535)	(586.303.635.937)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>7.089.806.775.076</b>	<b>6.887.894.147.615</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.123.958.365.622	6.922.844.831.525
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(34.151.590.546)	(34.950.683.910)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>488.619.892.344</b>	<b>565.330.970.918</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.590.900.843	9.097.847.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		390.912.373.559	470.398.036.122
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	16.941.810.138	16.643.311.344
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	71.174.807.804	69.191.775.804
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.752.116.596.955</b>	<b>12.013.524.530.618</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>59.228.103.227</b>	<b>6.179.711.939</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	50.000.000.000	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		-	1.536.113.428
216	3. Phải thu dài hạn khác		9.228.103.227	4.643.598.511
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.478.985.061.961</b>	<b>3.862.468.881.914</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.363.228.416.189	3.693.238.490.523
222	Nguyên giá		5.459.759.495.605	5.947.648.311.597
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.096.531.079.416)	(2.254.409.821.074)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	106.704.325.778	160.171.389.328
225	Nguyên giá		180.773.597.514	218.222.202.881
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(74.069.271.736)	(58.050.813.553)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	9.052.319.994	9.059.002.063
228	Nguyên giá		19.859.253.100	19.553.422.697
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.806.933.106)	(10.494.420.634)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>484.366.645.688</b>	<b>240.275.047.489</b>
231	1. Nguyên giá		920.243.753.568	658.518.038.932
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(435.877.107.880)	(418.242.991.443)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.745.937.750.050</b>	<b>6.652.480.262.534</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	96.257.064.668	109.937.292.060
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	6.649.680.685.382	6.542.542.970.474
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>675.373.494.363</b>	<b>939.622.572.669</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	635.359.821.047	908.873.974.182
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	87.550.463.378	82.099.705.882
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(47.536.790.062)	(51.351.107.395)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>308.225.541.666</b>	<b>312.498.054.073</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	138.716.099.959	123.387.114.916
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	98.770.264.627	104.174.828.104
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	70.635.540.716	84.832.474.689
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>29.440.638.022.507</b>	<b>30.694.370.036.093</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.324.526.068.166</b>	<b>20.453.320.874.119</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>12.912.024.051.661</b>	<b>14.422.198.827.113</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	2.249.945.403.971	2.239.748.239.178
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	3.357.134.792.578	3.619.097.593.659
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	167.801.198.619	123.037.828.966
314	4. Phải trả người lao động		244.997.215.170	214.081.744.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	1.344.163.016.203	930.226.371.962
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	44.453.580.113	47.326.025.784
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	968.866.493.914	972.105.299.569
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	4.451.548.983.100	6.136.455.628.346
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	20.486.941.519	75.253.544.645
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	62.626.426.474	64.866.550.841
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.412.502.016.505</b>	<b>6.031.122.047.006</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		84.368.000	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	476.946.097.414	444.750.379.592



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
337	3. Phải trả dài hạn khác		885.376.691	2.064.224.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	4.307.426.768.110	4.962.224.824.425
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	607.961.565.497	607.375.665.830
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	19.197.840.793	14.622.584.468
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.116.111.954.341</b>	<b>10.241.049.161.974</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>31</b>	<b>11.019.235.161.149</b>	<b>10.144.096.905.408</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		152.202.910.000	171.529.934.721
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.869.009.891.225	1.582.681.058.779
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.030.469.214.647	1.183.793.664.077
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		838.540.676.578	398.887.394.702
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.955.677.158.961	2.988.820.150.945
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>96.876.793.192</b>	<b>96.952.256.566</b>
431	1. Nguồn kinh phí	29	96.876.793.192	96.952.256.566
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>29.440.638.022.507</b>	<b>30.694.370.036.093</b>

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

B02-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	12.870.215.463.529	12.709.754.496.075
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	-	(5.976.603.534)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	12.870.215.463.529	12.703.777.892.541
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(10.889.099.922.091)	(11.522.823.127.243)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.981.115.541.438	1.180.954.765.298
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	333.243.284.358	351.363.951.147
22	7. Chi phí tài chính	34	(446.066.687.936)	(854.399.278.927)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(434.329.226.455)	(832.937.611.206)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(78.632.878.076)	(112.576.415.345)
25	9. Chi phí bán hàng	35	(58.053.185.376)	(92.716.194.631)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(379.922.451.220)	79.013.322.322
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.351.683.623.188	551.640.149.864
31	12. Thu nhập khác	36	51.190.769.989	22.073.656.939
32	13. Chi phí khác	36	(30.374.357.194)	(17.726.627.096)
40	14. Lợi nhuận khác	36	20.816.412.795	4.347.029.843
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.372.500.035.983	555.987.179.707
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(258.116.014.919)	(171.059.552.065)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.1	(5.990.463.144)	11.510.087.175
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.108.393.557.920	396.437.714.817
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		926.542.191.578	403.504.757.243
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		181.851.366.342	(7.067.042.426)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	1.548	671
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	1.548	671

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

B03-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.372.500.035.983</b>	<b>555.987.179.707</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 16, 21	358.617.935.423	338.213.594.163
3	Hoàn nhập dự phòng		(86.536.482.315)	(455.766.101.638)
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.191.182.474)	157.261.951
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(255.342.384.324)	(240.545.472.058)
6	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		435.136.708.208	843.167.872.562
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.821.184.630.501</b>	<b>1.041.214.334.687</b>
9	Giảm các khoản phải thu		272.424.359.159	2.489.774.664.869
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(521.504.030.009)	164.681.020.461
11	Tăng các khoản phải trả		807.774.712.370	937.414.115.003
12	Tăng chi phí trả trước		(34.913.508.081)	(595.226.219)
14	Tiền lãi vay đã trả		(527.601.408.732)	(805.592.770.872)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(168.338.090.899)	(174.181.524.194)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.315.363.374)	(4.398.329.356)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.646.711.300.935</b>	<b>3.648.316.284.379</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(563.972.579.743)	(783.821.281.905)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		9.450.847.436	97.656.240.449
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.457.194.343.229)	(7.714.318.125.235)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.242.275.756.362	7.774.146.981.256
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.500.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		389.673.694.401	158.459.343.459
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		384.228.585.125	300.082.885.782
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>1.961.960.352</b>	<b>(167.793.956.194)</b>

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	39.117.300.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.224.943.839.321	9.749.078.262.201
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(12.962.318.929.477)	(12.177.189.152.304)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(39.326.114.675)	(35.676.911.568)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(70.535.665.187)	(96.247.856.176)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(1.847.236.870.018)</b>	<b>(2.520.918.357.847)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(198.563.608.731)</b>	<b>959.603.970.338</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>2.669.871.701.754</b>	<b>1.710.245.033.064</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		44.254.997	22.698.352
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>2.471.352.348.020</b>	<b>2.669.871.701.754</b>

*Nguyễn Thị Hưng Hoa*

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

*Đặng Thanh Huân*

**Đặng Thanh Huân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng Đường 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 Hóa

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

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có 20 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
<b>I - Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Công ty Vinaconex 1)	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 (Công ty Vinaconex 4)	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 (Công ty Vinaconex 16)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (Công ty Vinaconex 17)	82,09	82,09	Số 184, Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (Công ty Vinaconex 25)	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (Công ty Vinaconex 27)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (Công ty Vinaconex CM)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Thi công xây lắp
8	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (Công ty Vinaconex Sài Gòn)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
9	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (Công ty Vinaconex Invest)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Công ty Vinaconex ITC)	51,00	51,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 (Công ty Nedi2)	51,10	51,10	Số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Lào Cai, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
12	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (Công ty Bách Thiên Lộc)	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
13	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
14	Công ty Cổ phần Viwaco (Công ty Viwaco)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (Công ty Vinaconex Dung Quất)	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (Công ty Boo Sapa)	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (Công ty Vinaconex Việt Trì) (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
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (Công ty Vinaconex Capital One) (ii)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
<b>II - Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp</b>					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (Công ty Vinaconex Real Estate) (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (Công ty Bohemia) (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

- Nguyên vật liệu và hàng hóa
- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa bất động sản và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang
- Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa bất động sản áp dụng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

## 3.5 Thuê tài sản

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

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

### Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

### Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

## 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (Thông tư 45).

## 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

## 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 46 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

## 3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

## 3.11 Chi phí trả trước

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

### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư 45, các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

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

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

## 3.13 Các khoản đầu tư

### Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi thành lập/sau khi mua. Lợi thế thương

mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tổng Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

### Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

## 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

## 3.15 Các khoản dự phòng

### Dự phòng chung

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

### Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng 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.

### Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

## 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

## 3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

### Cổ phiếu phổ thông

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

### Thặng dư vốn cổ phần

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

## 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

### Quỹ đầu tư và phát triển

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

### Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

## 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

### Doanh thu bán hàng

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

### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

### Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

### Doanh thu từ tiền lãi

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

### Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

### Tiền cho thuê

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 3.20 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách 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.

## 3.21 Thuế

### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

## 3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

## 3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

## 3.24 Các bên liên quan

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	21.953.346.501	41.574.658.082
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.757.846.648.104	2.189.857.490.414
Các khoản tương đương tiền (**)	691.552.353.415	438.439.553.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.471.352.348.020</b>	<b>2.669.871.701.754</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản tiền gửi với số dư 89,7 tỷ VND tại các ngân hàng thương mại đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện các hợp đồng xây lắp của Tổng Công ty.

(\*\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các công ty tài chính, hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 4,0%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi của Tổng Công ty với tổng số tiền là 78,5 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

## 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.580.816.799.530	1.302.072.747.858
Chứng chỉ tiền gửi (**)	200.000.000.000	185.431.506.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.780.816.799.530</b>	<b>1.487.504.254.708</b>

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

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

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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.516.057.456.883	2.458.462.491.142
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	322.158.353.529	189.834.398.178
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.193.899.103.354	2.268.628.092.964
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	83.148.632.622	24.624.603.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.599.206.089.505</b>	<b>2.483.087.094.790</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(191.038.381.454)	(272.794.325.145)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.844.227.446.018	2.417.928.491.675
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific (i)	212.981.394.000	266.674.560.000
Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt (i)	151.116.169.583	128.148.601.069
Công ty Cổ phần Cầu đường New Sun	101.394.234.446	40.174.739.519
Công ty Cổ phần Phụ kiện và Nhà Thép Nhất	100.729.354.881	-
Công ty TNHH Thương mại An Tiến Phong	15.000.000.000	420.898.240.000
Trả trước liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản	-	150.000.000.000
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.263.006.293.108	1.412.032.351.087
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	203.467.673.850	25.738.968.562
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.047.695.119.868</b>	<b>2.443.667.460.237</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(93.047.627.521)	(89.747.694.375)
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt (i)	50.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (*)	633.034.725.619	758.706.367.303
Các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	12.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi từ các đối tượng khác	-	16.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>645.034.725.619</b>	<b>784.706.367.303</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(28.413.324.185)	(29.195.896.732)

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

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	321.350.000.000	4,8 – 5,5	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	182.868.201.434	16,0	Ngày 31 tháng 7 năm 2025.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản với Tổng Công ty; và Toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cá nhân tại một công ty cổ phần.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	100.000.000.000	5,5	Ngày 27 tháng 3 năm 2025	Tín chấp.
Các công ty, đơn vị khác	28.816.524.185	0,0 – 9,5	Năm 2012 và từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 6 tháng 9 năm 2025.	Tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>633.034.725.619</b>			



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	657.832.864.101	1.214.725.033.602
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	129.532.994.136	310.203.188.034
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp (*)	117.493.617.626	129.103.242.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.574.829.981	35.019.154.377
Phải thu ngắn hạn khác	131.331.217.981	255.931.519.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.079.765.523.825</b>	<b>1.944.982.138.187</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(201.316.699.375)	(194.565.719.685)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)	73.982.792.370	162.364.376.707
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	1.005.782.731.455	1.782.617.761.480

(\*) 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 Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	64.383.748.671	-	61.236.821.194	-
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	-	-	167.129.076.473	167.129.076.473
Các đối tượng khác	488.463.186.099	39.030.902.235	596.069.803.573	71.002.988.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.846.934.770</b>	<b>39.030.902.235</b>	<b>824.435.701.240</b>	<b>238.132.065.303</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.042.237.054.763	(29.092.462.810)	6.819.125.855.158	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (i)	982.362.895.134	(29.092.462.810)	883.958.074.801	(29.092.462.810)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (ii)	6.059.874.159.629	-	5.919.602.473.493	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động khác	-	-	15.565.306.864	-
Hàng hóa	3.564.904.545	-	15.451.988.925	-
Công cụ, dụng cụ	40.112.390.793	(3.652.198.608)	47.036.794.488	(3.747.649.970)
Nguyên liệu, vật liệu	31.794.281.873	(1.406.929.128)	25.633.261.678	(1.552.495.494)
Thành phẩm	6.249.733.648	-	15.596.931.276	(558.075.636)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.123.958.365.622</b>	<b>(34.151.590.546)</b>	<b>6.922.844.831.525</b>	<b>(34.950.683.910)</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Đường vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	135.935.233.150	35.706.528.736
Gói thầu 11-XL dự án Đường cao tốc Bắc – Nam đoạn Bãi Vọt – Hàm Nghi	87.156.421.401	138.325.015.025
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái	76.317.933.979	41.000.699.519
Gói thầu 3.4 dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	63.728.693.328	32.607.532.105
Gói thầu 15-XL dự án Nút giao Phú Thứ, Hà Nam	49.098.485.982	-
Các dự án khác	570.126.127.294	636.318.299.416
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>982.362.895.134</b>	<b>883.958.074.801</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giã Cát Bà (*)	2.147.588.116.225	1.995.898.582.584
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.701.876.351.375	1.421.456.525.917
Dự án Phú Yên	826.863.345.602	826.863.345.602
Dự án Chợ Mơ (*)	641.605.286.149	640.870.710.392
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	278.856.738.859	253.500.892.693
Dự án 93 Láng Hạ	175.633.339.911	428.805.545.404
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	125.908.178.699	181.474.474.700
Các dự án khác	161.542.802.809	170.732.396.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.059.874.159.629</b>	<b>5.919.602.473.493</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	34.950.683.910	34.609.835.910
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(799.093.364)	340.848.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.151.590.546</b>	<b>34.950.683.910</b>

## 12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	71.174.807.804	69.191.775.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.174.807.804</b>	<b>69.191.775.804</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thể hiện các khoản Tổng Công ty đã 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 (Thuyết minh số 29).



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 1.3. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	2.804.741.928.128	1.665.195.266.966	1.415.058.461.397	47.792.589.053	14.860.066.053	5.947.648.311.597
- Mua trong năm	515.400.000	43.186.148.189	14.790.456.103	296.762.727	6.277.078.339	65.065.845.358
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	23.254.428.986	29.260.986.519	-	-	52.515.415.505
- Phân loại lại	1.180.500.000	44.274.140.065	(33.037.222.221)	(82.000.000)	(12.335.417.844)	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(54.295.537.796)	(344.579.864.296)	(165.582.614.058)	(2.520.872.625)	(2.403.991.807)	(559.382.880.582)
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	774.162.698	-	-	-	774.162.698
- Thanh lý, nhượng bán	(665.970.527)	(23.812.105.489)	(12.483.282.955)	-	-	(36.861.358.971)
Số cuối năm	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.605
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	118.174.793.552	233.055.298.583	389.290.837.065	17.851.853.152	7.169.004.516	765.541.786.868
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	681.251.348.951	771.133.406.194	775.521.264.006	20.733.259.212	5.770.542.711	2.254.409.821.074
- Khấu hao trong năm	95.764.397.694	112.622.982.500	88.057.337.541	2.550.656.632	1.636.252.529	300.631.626.896
- Phân loại lại	710.552.083	(328.998.074)	1.805.090.659	(5.363.799)	(2.181.280.869)	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(43.344.164.319)	(237.455.516.179)	(138.789.850.297)	(2.397.802.338)	(2.212.817.023)	(424.200.150.156)
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	388.418.109	-	-	-	388.418.109
- Thanh lý, nhượng bán	(665.970.527)	(23.002.200.397)	(11.130.465.583)	-	-	(34.698.636.507)
Số cuối năm	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.749.707	3.012.697.348	2.096.531.079.416
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	2.123.490.579.177	894.061.860.772	639.537.197.391	27.059.329.841	9.089.523.342	3.693.238.490.523
Số cuối năm (*)	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.448	3.385.037.393	3.363.228.416.189

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

## 1.4. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	1.235.156.584	162.810.036.454	54.177.009.843	218.222.202.881
- Thuế trong năm	-	1.013.888.889	-	1.013.888.889
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(774.162.698)	-	(774.162.698)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(25.845.959.595)	(11.842.371.963)	(37.688.331.558)
Số cuối năm	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	1.071.008.298	23.957.009.845	33.022.795.410	58.050.813.553
- Khấu hao trong năm	23.465.404	21.515.289.449	2.066.250.040	23.605.004.893
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(388.418.109)	-	(388.418.109)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(4.040.162.761)	(3.157.965.840)	(7.198.128.601)
Số cuối năm	1.094.473.702	41.043.718.424	31.931.079.610	74.069.271.736
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	164.148.286	138.853.026.609	21.154.214.433	160.171.389.328
Số cuối năm	140.682.882	96.160.084.626	10.403.558.270	106.704.325.778



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

### 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND		Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	13.659.995.540	5.277.785.941	615.641.216	19.553.422.697	
- Mua trong năm	11.501.000	4.018.910.403	-	4.030.411.403	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(3.724.581.000)	-	-	(3.724.581.000)	
Số cuối năm	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100	
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	2.600.173.800	4.966.709.605	615.641.216	8.182.524.621	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	4.833.434.659	5.045.344.759	615.641.216	10.494.420.634	
- Hao mòn trong năm	205.016.269	210.921.571	-	415.937.840	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(103.425.368)	-	-	(103.425.368)	
Số cuối năm	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	8.826.560.881	232.441.182	-	9.059.002.063	
Số cuối năm	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994	

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND		Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	31.847.190.465	626.670.848.467	658.518.038.932	
- Tăng trong năm	4.218.831.172	256.634.368.436	260.853.199.608	
- Tăng do phân loại từ hàng hóa BĐS	-	11.023.130.245	11.023.130.245	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(4.218.831.172)	(5.931.784.045)	(10.150.615.217)	
Số cuối năm	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568	
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	22.153.125.346	235.561.099.953	257.714.225.299	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	27.345.038.702	390.897.952.741	418.242.991.443	
- Khấu hao trong năm	385.101.728	19.383.330.093	19.768.431.821	
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(2.134.315.384)	(2.134.315.384)	
Số cuối năm	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880	
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	4.502.151.763	235.772.895.726	240.275.047.489	
Số cuối năm (*)	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688	

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

## 18. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tam Kỳ (*)	96.257.064.668	96.110.643.422
Các dự án khác	-	13.826.648.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.257.064.668</b>	<b>109.937.292.060</b>

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

### 18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (*)	5.564.270.907.654	5.265.658.490.356
Dự án Kim Vân Kim Lũ (*)	536.825.976.027	518.694.407.934
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	252.904.885.248	230.133.664.690
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	216.605.157.715	204.601.593.414
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	40.077.237.912	38.153.520.666
Dự án Chợ Mơ	-	253.089.708.636
Các dự án khác	38.996.520.826	32.211.584.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.649.680.685.382</b>	<b>6.542.542.970.474</b>

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

## 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang)	208.114.247.656	21,00	21,00	(i)	21,00	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest (Công ty Thành Công Invest)	150.000.000.000	(i)	49,00	(i)	49,00	49,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (Công ty Xi măng Cẩm Phả)	76.308.674.513	(i)	30,00	(i)	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (Công ty Vinasinco)	76.623.382.605	(i)	42,91	(i)	42,91	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (Công ty VCTD)	69.627.806.445	(i)	42,63	(i)	42,63	42,63
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (Công ty Vinaconex 12) (ii)	31.110.218.512	18,00	18,00	23.039.280.000	18,00	18,00
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tấn Lộc – Vinaconex (Công ty Vinaconex – Tấn Lộc)	16.683.760.916	(i)	50,00	(i)	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (Công ty Vinaconex Quảng Ninh) (iii)	3.486.424.782	(i)	35,00	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất (Công ty Vinaconex D&I)	3.405.305.618	(i)	40,00	(i)	40,00	40,00
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	-	-	0,0	(i)	40,00	40,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>635.359.821.047</b>			<b>908.873.974.182</b>		

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

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

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 42.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

Tên đơn vị	Số cuối năm						Số đầu năm					
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị đầu tư do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Tăng/(giảm) giá trị đầu tư do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Số cuối năm		
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	172.159.468.137	-	-	-	35.954.779.519	-	-	-	-	208.114.247.656		
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000.000		
Công ty Xi măng Cẩm Phả	197.753.966.240	-	-	-	(121.445.291.727)	-	-	-	-	76.308.674.513		
Công ty Vinasinco	74.698.810.951	-	-	-	3.297.571.654	-	-	(1.373.000.000)	-	76.623.382.605		
Công ty VCTD	68.558.781.660	-	-	-	4.219.024.785	-	-	(3.150.000.000)	-	69.627.806.445		
Công ty Vinaconex 12	30.574.490.475	-	-	-	1.792.416.037	-	-	(1.256.688.000)	-	31.110.218.512		
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	13.749.866.481	-	-	-	433.894.435	-	-	-	-	16.683.760.916		
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	-	-	-	-	(3.173.200.218)	-	-	-	-	3.486.424.782		
Công ty Vinaconex Thiết kế và Nội thất	3.023.402.237	-	-	-	381.903.381	-	-	-	-	3.405.305.618		
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh (Thuyết minh số 4)	198.355.188.001	-	-	-	(93.975.942)	-	-	-	-	-		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>908.873.974.182</b>	-	-	-	<b>(78.632.878.076)</b>	-	-	<b>(5.779.688.000)</b>	-	<b>635.359.821.047</b>		

Đơn vị tính: VND

## 19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (Tổng Công ty VIDIFI)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (Công ty EVN Quốc tế) (ii)	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	21.395.000.000	-	53.059.600.000	5,83
Công ty Cổ phần Vimeco (Thuyết minh số 4) (ii)	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vipaco	-	-	-	-	5.312.500.000	(5.312.500.000)	(i)	16,67
Các công ty khác	14.642.205.882	(5.955.212.566)	(i)	-	15.392.205.882	(6.038.607.395)	(i)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.550.463.378</b>	<b>(47.536.790.062)</b>			<b>82.099.705.882</b>	<b>(51.351.107.395)</b>		

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết góp vốn thành lập một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex (Công ty Vinaconex IC1) với tỷ lệ góp vốn là 10% và chưa thực hiện góp vốn vào công ty này tại ngày của báo cáo tài chính riêng như được trình bày tại Thuyết minh số 42.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	35.000.090.254	24.541.656.798
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.933.438.124	19.501.441.268
Chi phí trả trước dài hạn khác	84.782.571.581	79.344.016.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.716.099.959</b>	<b>123.387.114.916</b>

## 21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con		
	Công ty Vinaconex ITC	Công ty Vinaconex Real Estate	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
Số cuối năm	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	15.802.809.888	41.334.055.150	57.136.865.038
- Phân bổ trong năm	9.030.177.079	5.166.756.894	14.196.933.973
Số cuối năm	24.832.986.967	46.500.812.044	71.333.799.011
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	74.498.960.902	10.333.513.787	84.832.474.689
Số cuối năm	65.468.783.823	5.166.756.893	70.635.540.716

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

### 22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà thầu, nhà cung cấp ngắn hạn	2.106.434.507.279	2.130.162.330.070
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	143.510.896.692	109.585.909.108
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.249.945.403.971</b>	<b>2.239.748.239.178</b>

### 22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.357.071.543.407	3.618.542.344.488
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội</i>	371.988.262.000	45.974.804.691
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	317.280.398.469	566.122.278.447
<i>Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Giao thông vận tải</i>	216.730.975.026	555.373.892.405
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông thành phố Hà Nội</i>	244.380.667.144	281.428.739.144
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát</i>	206.445.056.296	323.421.599.991
<i>Người mua trả tiền trước khác</i>	2.000.246.184.472	1.846.221.029.810
Các bên liên quan trả tiền trước	63.249.171	555.249.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.357.134.792.578</b>	<b>3.619.097.593.659</b>

## 23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	36.984.260.093	1.085.659.423.049	(1.103.414.835.402)	19.228.847.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.307.264.401	258.116.014.919	(168.287.824.998)	130.135.454.322
Thuế thu nhập cá nhân	6.681.988.674	26.534.148.084	(27.405.824.790)	5.810.311.968
Tiền sử dụng đất	7.932.667.179	460.815.598.230	(468.123.893.145)	624.372.264
Thuế tài nguyên	8.798.507.107	86.567.790.001	(89.232.597.139)	6.133.699.969
Các khoản khác phải trả Nhà nước	22.333.141.512	115.383.482.216	(131.848.111.372)	5.868.512.356
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.037.828.966</b>	<b>2.033.076.456.499</b>	<b>(1.988.313.086.846)</b>	<b>167.801.198.619</b>

	Số đầu năm	Số phải thu/dã nộp trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.692.098.389	50.265.901	-	4.742.364.290
Thuế khác	11.951.212.955	248.232.893	-	12.199.445.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.643.311.344</b>	<b>298.498.794</b>	<b>-</b>	<b>16.941.810.138</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	1.275.769.991.103	805.095.076.257
Chi phí lãi vay phải trả	47.175.832.936	102.887.353.415
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	21.217.192.164	22.243.942.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.344.163.016.203</b>	<b>930.226.371.962</b>

## 25. 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 kinh doanh (*)	533.786.245.816	533.232.431.809
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	99.803.691.304	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	7.920.184.640	7.714.995.627
Kinh phí bảo trì	53.638.245.904	46.446.053.227
Phải trả các tổ đội thi công	23.263.120.227	28.854.797.472
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	250.455.006.023	256.053.330.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>968.866.493.914</b>	<b>972.105.299.569</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan</i>	5.290.093.135	4.022.048.174
<i>Phải trả ngắn hạn đối tượng khác</i>	963.576.400.779	968.083.251.395

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

## 26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	19.216.999.367	17.923.442.258
Doanh thu chưa thực hiện khác	25.236.580.746	29.402.583.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.453.580.113</b>	<b>47.326.025.784</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	476.946.097.414	444.750.379.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.946.097.414</b>	<b>444.750.379.592</b>

## 27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
		Tăng	Giảm		
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng ngắn hạn	27.1	8.708.640.489.240	(8.226.342.850.024)	3.067.359.815.134	3.067.359.815.134
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	27.2	1.420.546.456.727	(1.318.660.258.699)	1.101.886.198.028	1.160.155.137.489
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		807.481.753	(1.600.000.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.5	39.269.832.215	(39.326.114.675)	30.906.453.477	30.906.453.477
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.4	3.022.577.000	(2.847.580.000)	3.022.577.000	3.022.577.000
Vay bên liên quan	39	76.000.000.000	(166.240.000.000)	187.680.000.000	187.680.000.000
Vay đối tượng khác ngắn hạn	27.3	260.897.966.803	(295.257.579.514)	2.425.000.000	2.425.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.509.184.803.738</b>	<b>(11.648.674.382.912)</b>	<b>4.451.548.983.100</b>	<b>4.451.548.983.100</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng dài hạn	27.2	2.929.280.735.757	(3.523.392.470.446)	4.236.271.208.721	4.236.271.208.721
Nợ thuê tài chính dài hạn	27.5	1.239.900.000	(39.269.832.215)	51.510.025.756	51.510.025.756
Vay đối tượng khác dài hạn	27.4	-	(3.022.577.000)	19.645.533.633	19.645.533.633
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.930.520.635.757</b>	<b>(3.565.684.879.661)</b>	<b>4.307.426.768.110</b>	<b>4.307.426.768.110</b>



27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.936.989.431.179	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2025 đến ngày 23 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 5,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) của Tổng Công ty (Thuyết minh số 16); và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	298.701.705.089	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả hàng tháng.	3,8 - 8,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) (Thuyết minh số 16); tài sản hình thành trên đất (tầng 1, 2, 3, 6, 7) và quyền kinh doanh khai thác tài sản trên đất là tầng hầm 1, 2, sàn kinh doanh thương mại, văn phòng nhà DE thuộc khu văn phòng của Công ty Vinaconex 1, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội và một số tài sản khác.
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	198.561.982.130	Từ ngày 8 tháng 4 đến 19 tháng 5 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	4,0 - 6,0	Một số hợp đồng tiền gửi của Công ty Vinaconex CM và tín chấp.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	144.861.581.178	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 13 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	4,8 - 6,6	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính, một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty Vinaconex 25.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	192.239.088.859	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 8,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex) của Tổng Công ty (Thuyết minh số 16); quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành; và tài sản thuộc dự án công trình Thủy điện Ngòi Phát tại xã Bán Vược, xã Bán Xèo, xã Dền Phong, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai của Công ty Nediz.
Các ngân hàng khác	296.006.026.699	Kỳ hạn vay từ 2 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng hoặc hàng quý.	4,0 - 8,5	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của Tổng Công ty và tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.067.359.815.134</b>			

27.2 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	2.075.596.387.128	Gốc và lãi vay được trả 6 tháng 1 lần đến ngày 29 tháng 10 năm 2027 và 31 tháng 12 năm 2027.	8,7 - 9,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hình thành của một thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giã - Cát Bà của Công ty Vinaconex ITC.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	855.018.257.900	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 24 tháng 3 năm 2027.	8,8 - 9,5	Toàn bộ tài sản liên quan tới dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	598.076.945.453	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2031 đến ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	7,6 - 8,15	Toàn bộ quyền phát sinh từ các dự án Thủy điện Đăk Ba của Công ty Bách Thiên Lộc; Toàn bộ số cổ phần của Công ty Bách Thiên Lộc được nắm giữ bởi Tổng Công ty
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	505.751.972.373	Gốc và lãi vay được trả hàng quý đến ngày 28 tháng 11 năm 2027.	7,48 - 7,75	Toàn bộ dự án công trình Thủy điện Ngòi Phát tại xã Bán Vược, xã Bán Xèo, xã Dền Phong, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai của Công ty Nediz.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	480.000.000.000	Thời hạn cho vay tối đa 15 tháng. Kỳ hạn trả gốc 3 tháng/lần kể từ ngày hết thời gian ân hạn.	9,0	Toàn bộ quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Invest.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch	385.593.960.000	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2032.	7,5	Tiền ký quỹ và tài sản gắn liền với diện tích sàn văn phòng tại Trung tâm thương mại Chợ Mơ của Công ty Vinaconex Invest.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	140.000.000.000	Gốc vay được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 21 tháng 7 năm 2026	8,2	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	109.899.208.730	Kỳ hạn vay 12 năm đến ngày 31 tháng 12 năm 2033. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng.	7,7	Quyền sử dụng đất của Công ty Boo Sapa.
Các ngân hàng khác	246.489.624.626	Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 12 năm 2028.	7,2 - 8,0	Các tài sản cố định và các tài sản khác hình thành từ các dự án liên quan.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.396.426.346.210</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.160.155.137.489			
Vay dài hạn	4.236.271.208.721			

**27.3 Vay đối tượng khác ngắn hạn**

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

**27.4 Vay đối tượng khác dài hạn**

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội	13.500.000.000	Gốc vay được trả 6 tháng/lần đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
	5.400.000.000	Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi suất	Tín chấp.
	3.545.533.633	Gốc vay được hàng quý, lãi vay trả hàng tháng đến tháng 11 năm 2033.	5,96	Bảo lãnh vay vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thăng Long.
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	222.577.000	Gốc vay được trả hàng năm đến tháng 7 năm 2025.	Không lãi suất	Tín chấp.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.668.110.633</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.022.577.000			
Vay dài hạn	19.645.533.633			

**27.5 Nợ thuế tài chính**

Tổng Công ty đang thuê máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 6,5%/năm - 9,9%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính
<b>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>				
Từ 1 năm trở xuống	38.027.980.405	7.121.526.916	30.906.453.477	48.553.334.848
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>				
Từ 1 năm đến 5 năm	59.779.351.189	13.600.494.788	46.178.856.413	107.555.851.298
Trên 5 năm	7.356.081.057	2.024.911.714	5.331.169.343	9.055.565.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.163.412.651</b>	<b>22.746.933.418</b>	<b>82.416.479.233</b>	<b>165.164.752.032</b>
			<b>26.174.151.874</b>	<b>138.990.600.158</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành dự án	12.844.544.115	33.527.058.141
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	7.510.984.268	41.458.356.608
Các khoản dự phòng khác	131.413.136	268.129.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.486.941.519</b>	<b>75.253.544.645</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành dự án	18.924.407.272	14.622.584.468
Các khoản dự phòng khác	273.433.521	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.197.840.793</b>	<b>14.622.584.468</b>

## 29. NGUỒN KINH PHÍ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.952.256.566	97.027.719.939
- Khấu hao TSCĐ hình thành từ nguồn kinh phí	(75.463.374)	(75.463.373)
<b>Số cuối năm</b>	<b>96.876.793.192</b>	<b>96.952.256.566</b>

## 30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	64.866.550.841	69.197.790.534
- Giảm khác	(224.367)	(8.373.710)
- Sử dụng trong năm	(2.239.900.000)	(4.322.865.983)
<b>Số cuối năm</b>	<b>62.626.426.474</b>	<b>64.866.550.841</b>

## 31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	4.858.798.780.000	16.282.327.575	160.428.352.000	40.181.461.033	14.777.294	1.683.378.272.670	3.074.548.552.406	9.833.632.522.978
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	403.504.757.243	(7.067.042.426)	396.437.714.817
- Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	39.117.300.000	39.117.300.000
- Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(2.603.560.634)	(1.584.439.366)	(4.188.000.000)
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(95.829.027.738)	(95.829.027.738)
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	11.101.584.721	-	-	(11.101.584.721)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	485.856.360.000	-	-	-	-	(485.856.360.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.657.214.933)	3.657.214.933	-
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	(67.943.772)	-	-	(24.226.471.287)	(24.294.415.059)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-2	-1.167	-	(983.250.846)	204.064.423	(779.189.590)
Số cuối năm	5.344.655.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.058.779	2.988.820.150.945	10.144.096.905.408
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	5.344.655.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.058.779	2.988.820.150.945	10.144.096.905.408
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	926.542.191.578	181.851.366.342	1.108.393.557.920
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.279.440.000	-	-	-	-	(641.279.440.000)	-	-

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(70.740.854.200)	(70.740.854.200)
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(19.327.024.721)	-	-	-	(144.224.163.720)	(163.551.188.441)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(30.659.594)	(29.340.406)	(60.000.000)
- Tặng khác	-	-	-	-	-	1.096.740.462	-	1.096.740.462
Số cuối năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149

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

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

**31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	2.412.541.290.000	2.412.541.290.000
Các cổ đông khác	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	2.932.113.850.000	2.932.113.850.000
	<b>5.985.934.580.000</b>	<b>5.985.934.580.000</b>	<b>5.344.655.140.000</b>	<b>5.344.655.140.000</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.344.655.140.000	4.858.798.780.000
Vốn góp tăng trong năm	641.279.440.000	485.856.360.000
Số cuối năm	5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
<b>Cổ tức công bố</b>	<b>641.358.610.000</b>	<b>485.879.870.000</b>

**31.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>641.358.610.000</b>	<b>485.879.870.000</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.879.870.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.358.610.000	-
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>	<b>641.294.561.820</b>	<b>485.951.753.700</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	15.121.820	95.393.700
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2022: 10%/cổ phiếu	-	485.856.360.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	641.279.440.000	-

**31.5 Cổ phiếu**

Đơn vị tính: VND

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

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

**32. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>12.870.215.463.529</b>	<b>12.709.754.496.075</b>
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.273.987.687.746	8.254.617.146.928
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.071.292.260.476	2.298.879.459.286
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	1.055.941.683.899	821.655.390.227
Doanh thu sản xuất công nghiệp	960.528.869.876	850.181.898.810
Doanh thu hoạt động giáo dục	276.550.076.757	260.046.921.363
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	231.914.884.775	224.373.679.461
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(5.976.603.534)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>12.870.215.463.529</b>	<b>12.703.777.892.541</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	12.856.378.007.346	12.684.722.633.673
Doanh thu đối với bên liên quan	13.837.456.183	19.055.258.868



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	196.972.060.143	292.984.157.727
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	123.128.746.201	30.550.606.673
Lãi từ cổ tức được chia	6.586.331.084	9.152.985.574
Doanh thu tài chính khác	6.556.146.930	18.676.201.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>333.243.284.358</b>	<b>351.363.951.147</b>

## 33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	8.952.321.109.175	8.497.358.722.914
Giá vốn kinh doanh bất động sản	366.278.654.499	1.573.757.874.292
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	715.502.026.803	651.251.069.246
Giá vốn sản xuất công nghiệp	519.915.247.047	479.960.938.607
Giá vốn hoạt động giáo dục	184.796.041.410	169.907.178.025
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	147.281.157.333	138.960.857.000
Trích lập dự phòng	3.005.685.824	11.626.487.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.889.099.922.091</b>	<b>11.522.823.127.243</b>

## 34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	434.329.226.455	832.937.611.206
Lỗ do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết	-	1.371.230.041
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	1.623.004.267	616.195.084
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.088.460	192.155.179
Chi phí tài chính khác	10.110.368.754	19.282.087.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>446.066.687.936</b>	<b>854.399.278.927</b>

## 35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	31.770.363.452	32.301.928.329
Chi phí nguyên vật liệu	18.602.517.747	16.237.824.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.721.873.530	5.157.689.604
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng bảo hành công trình	(17.957.300.603)	14.622.584.468
Chi phí môi giới	6.016.387.106	12.522.647.618
Chi phí khác	14.899.344.144	11.873.520.295
	<b>58.053.185.376</b>	<b>92.716.194.631</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	258.472.353.713	233.067.139.427
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	(71.116.418.757)	(480.668.115.385)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	30.175.203.252	22.425.761.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.652.510.452	30.060.693.174
Chi phí bằng tiền khác	117.738.802.560	116.101.198.554
	<b>379.922.451.220</b>	<b>(79.013.322.322)</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>437.975.636.596</b>	<b>13.702.872.309</b>

## 36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập công nợ phải trả	20.414.884.118	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	7.288.124.972	20.434.137.429
Các khoản thu nhập khác	23.487.760.899	1.639.519.510
	<b>51.190.769.989</b>	<b>22.073.656.939</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt	14.843.913.008	12.003.955.502
Chi phí dự án đầu tư bị thu hồi	3.384.853.289	-
Các khoản chi phí khác	12.145.590.897	5.722.671.594
	<b>30.374.357.194</b>	<b>17.726.627.096</b>
<b>LỢI NHUẬN khác THUẦN</b>	<b>20.816.412.795</b>	<b>4.347.029.843</b>

## 37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp, bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	4.119.935.993.357	4.152.173.775.437
Chi phí nguyên vật liệu	4.055.004.665.147	4.038.227.815.736
Chi phí nhân công	1.035.899.084.377	1.050.097.451.441
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	358.617.935.423	338.213.594.163
Hoàn nhập dự phòng	(86.068.033.536)	(454.419.043.758)
Chi phí khác	1.711.405.453.346	1.706.032.226.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.194.795.098.114</b>	<b>10.830.325.819.987</b>

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- Công ty Nedi2:

### Đối với dự án đầu tư ban đầu:

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

### Đối với dự án đầu tư mở rộng:

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

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

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

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

### 38.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.116.014.919	171.059.552.065
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	5.990.463.144	(11.510.087.175)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>264.106.478.063</b>	<b>159.549.464.890</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.372.500.035.983	555.987.179.707
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	232.031.689.752	65.682.347.649
Trong đó:		
Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện	12.610.795.415	4.588.638.173
Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục, thủy điện	4.608.500.003	24.509.676.697
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	214.812.394.334	36.584.032.779
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được trừ	12.838.525.057	11.948.951.885
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(3.996.245.146)	(6.998.461.869)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(86.351.488)	(1.416.739.089)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập không chịu thuế	(1.332.613.967)	(1.830.589.854)
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	5.232.871.075	7.239.536.724
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	18.137.202.159	88.900.517.888
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	4.678.963.961	(4.259.856.636)
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	12.314.695.829	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(23.441.636.840)	(2.891.473.340)
Các điều chỉnh khác	7.729.377.671	3.175.231.532
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>264.106.478.063</b>	<b>159.549.464.890</b>

### 38.2 Thuế TNDN hiện hành

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

### 38.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	89.547.636.624	81.012.771.565	8.534.865.059	7.239.536.724
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	7.310.249.443	13.528.608.097	(6.218.358.654)	2.834.623.031
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	1.502.196.854	8.291.671.322	(6.789.474.468)	8.291.671.322
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	292.114.379	803.071.187	(510.956.808)	(5.247.606.998)
Chênh lệch khác	118.067.327	538.705.933	(420.638.606)	180.249.057
	<b>98.770.264.627</b>	<b>104.174.828.104</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(605.411.327.547)	(605.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(2.550.237.950)	(1.964.338.283)	(585.899.667)	(1.788.385.961)
	<b>(607.961.565.497)</b>	<b>(607.375.665.830)</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(509.191.300.870)</b>	<b>(503.200.837.726)</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(5.990.463.144)</b>	<b>11.510.087.175</b>



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 38.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

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

## 38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

## 39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex 25	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex 1	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty 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 ITC	Công ty con trực tiếp

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Vinaconex Việt Trì	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con gián tiếp
Công ty Bohemia	Công ty con gián tiếp
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con gián tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 7 năm 2024
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	34.329.926.741	42.819.427.910
		Thu lại tạm ứng hợp đồng thi công	-	150.000.000.000
Công ty Cảng Quốc tế Vạn Ninh	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Trả nợ vay	128.240.000.000	12.000.000.000
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	20.597.378.079	19.996.352.052
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Thu nhập từ lãi vay	3.146.927.477	12.645.024.118
		Thu tiền cho vay	-	476.432.579.178
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	76.000.000.000	-
		Trả nợ vay	38.000.000.000	-
		Doanh thu xây lắp và bất động sản	12.876.700.298	11.527.823.776
		Mua hàng hóa, dịch vụ	3.105.841.171	5.675.989.571
		Cổ tức được chia	1.373.000.000	1.195.260.274
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết	Góp vốn	6.659.625.000	-
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	7.851.202.672	2.035.068.109
		Cổ tức được chia	3.150.000.000	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	2.433.468.360	-

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		Vay	-	149.680.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	-	5.529.182.980
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	1.256.688.000	3.351.168.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	-	2.359.137.674
		Cho vay	-	2.000.000.000
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.209.754.000	42.385.951.819
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ	25.263.523.770	-
		Góp vốn	2.500.000.000	-
		Cổ tức được chia	1.162.919.834	1.144.357.902
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Cho vay	220.000.000.000	-
		Thu tiền cho vay	210.000.000.000	-
		Thu nhập từ lãi vay	14.617.808.220	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 77.242.012.492 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: số dư dự phòng là 61.236.821.194 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, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	58.196.477.758	-
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	11.869.859.540	12.485.622.425
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	8.808.332.584	8.774.664.553
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	4.273.962.740	3.364.316.670
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>83.148.632.622</b>	<b>24.624.603.648</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	160.585.322.089	-
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	33.365.804.473	12.133.198.663
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.421.732.914	-
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	8.094.814.374	13.605.769.899
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>203.467.673.850</b>	<b>25.738.968.562</b>

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty cùng lãnh đạo chủ chốt	10.000.000.000	Ngày 6 tháng 12 năm 2025	8,8	Tín chấp
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	0%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.000.000.000</b>			

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	64.383.748.671	61.236.821.194
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Phải thu khoản ứng trước	-	100.000.000.000
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	9.599.043.699	1.127.555.513
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>73.982.792.370</b>	<b>162.364.376.707</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp đến ngày 23 tháng 12 năm 2024 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	84.017.430.220	-
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	34.661.495.003	50.769.877.336
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công xây lắp	4.332.244.465	11.524.668.677
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	124.835.300	29.679.815.697
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	20.374.891.704	17.611.547.398
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>143.510.896.692</b>	<b>109.585.909.108</b>

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
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 27)</b>					
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4,6	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD thuộc sở hữu của Tổng Công ty và cổ phiếu niêm yết trên sàn xchúng khoán
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	38.000.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2025	3,8	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>187.680.000.000</b>			



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 7 năm 2024) kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.994.858.518	1.855.139.999
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 7 năm 2024)	2.032.840.001	2.033.540.001
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.122.090.001	2.149.890.001
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.790.339.999	1.836.139.999
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập	450.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.711.173.001	1.479.693.847
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.360.840.001	1.320.540.001
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.249.840.001	1.227.510.449
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>12.711.981.522</b>	<b>12.352.454.297</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.123.316.837	2.045.606.779

## 40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

## 41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Năm nay	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.273.987.687.746	1.071.292.260.476	2.016.470.553.775	508.464.961.532	-	12.870.215.463.529
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	2.049.193.127.956	-	243.594.087.422	201.245.926.550	(2.494.033.141.928)	-
Tổng doanh thu thuần	11.323.180.815.702	1.071.292.260.476	2.260.064.641.197	709.710.888.082	(2.494.033.141.928)	12.870.215.463.529
Giá vốn các bộ phận	(10.947.205.061.478)	(375.073.384.607)	(1.467.853.590.568)	(521.728.499.255)	2.422.760.613.817	(10.889.099.922.091)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	375.975.754.224	696.218.875.869	792.211.050.629	187.982.388.827	(71.272.528.111)	1.981.115.541.438
Thu nhập không phân bổ (i)						(170.639.868.859)
Chi phí phân bổ	(230.048.478.806)	(40.349.268.877)	(134.880.614.451)	(15.929.521.185)	(16.767.763.277)	(437.975.636.596)
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.372.500.035.983
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(264.106.478.063)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.108.393.557.920
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	23.189.640.811.684
Tài sản không phân bổ (ii)						6.250.997.210.823
Tổng tài sản	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	29.440.638.022.507
Công nợ bộ phận	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	8.306.992.268.887
Công nợ không phân bổ (iii)						10.017.533.799.279
Tổng công nợ	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	18.324.526.068.166

Năm trước (Trình bày lại)	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	8.248.640.543.394	2.298.879.459.286	1.671.837.289.037	484.420.600.824	-	12.703.777.892.541
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	2.965.699.299.228	-	10.724.660.803	122.778.333.036	(3.099.202.293.067)	-
Tổng doanh thu	11.214.339.842.622	2.298.879.459.286	1.682.561.949.840	607.198.933.860	(3.099.202.293.067)	12.703.777.892.541
Giá vốn các bộ phận	(11.458.316.826.838)	(1.603.927.621.405)	(1.130.616.432.218)	(421.085.532.446)	3.091.123.285.664	(11.522.823.127.243)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	(243.976.984.216)	694.951.837.881	551.945.517.622	186.113.401.414	(8.079.007.403)	1.180.954.765.298
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						(611.264.713.282)
Chi phí phân bổ	174.205.725.446	(41.205.476.279)	(123.123.536.972)	(15.199.493.002)	(8.380.091.502)	(13.702.872.309)
Lợi nhuận thuần trước thuế						555.987.179.707
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(159.549.464.890)
Lợi nhuận thuần sau thuế						396.437.714.817
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	11.949.401.835.026	8.228.979.180.873	4.818.271.522.720	280.761.177.337	(1.423.445.637.186)	23.853.968.078.770
Tài sản không phân bổ (ii)						6.840.401.957.323
Tổng tài sản	11.949.401.835.026	8.228.979.180.873	4.818.271.522.720	280.761.177.337	(1.423.445.637.186)	30.694.370.036.093
Công nợ bộ phận	7.919.133.622.653	3.861.532.298.087	812.853.512.205	38.586.318.153	(4.255.609.680.583)	8.376.496.070.515
Công nợ không phân bổ (iii)						12.076.824.803.604
Tổng công nợ	7.919.133.622.653	3.861.532.298.087	812.853.512.205	38.586.318.153	(4.255.609.680.583)	20.453.320.874.119

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

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

## 42. CÁC CAM KẾT

### Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.467.843.296	10.124.821.072
Trên 1 đến 5 năm	33.651.956.792	35.065.899.777
Trên 5 năm	169.460.317.829	188.316.559.555
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.580.117.917</b>	<b>233.507.280.404</b>

### Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	64.407.728.882	50.879.507.153
Trên 1 đến 5 năm	77.594.064.885	60.020.013.373
Trên 5 năm	84.760.988.236	110.417.887.564
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.762.782.003</b>	<b>221.317.408.090</b>

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

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

### Cam kết góp vốn

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

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Tổng Công ty	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	600.000.000.000
2	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000
3	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000
4	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>741.732.875.000</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
Đô la Mỹ (USD)	40.954	41.427
Yên Nhật (JPY)	1.678.793	1.601.373
Euro (EUR)	250	318

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

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

**Nguyễn Thị Hưng Hoa**  
Người lập  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Đặng Thanh Huấn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Đông**  
Tổng giám đốc



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU  
VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX**

Toà nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Tel: (84 24) 62849234

Fax: (84 24) 62849208

Email: [info@vinaconex.com.vn](mailto:info@vinaconex.com.vn)