

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

## MỤC LỤC

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



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

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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 *[Signature]*

Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 12839118/68419128

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

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>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.795.763.248.336</b>	<b>2.088.286.365.694</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.442.263.381.916</b>	<b>962.152.102.550</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.442.263.381.916	962.152.102.550
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.668.165.028.969</b>	<b>5.828.382.570.267</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>3.342.718.763.181</b>	<b>2.852.556.059.101</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.342.718.763.181	2.852.556.059.101
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>217.334.848.474</b>	<b>238.752.969.133</b>
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

081  
ÔN  
INH  
ST  
IỆT  
TP.



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.181.379.496.204</b>	<b>7.580.285.907.222</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.324.213.050</b>	<b>5.378.779.350</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	4.324.213.050	5.378.779.350
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>296.160.146.595</b>	<b>297.570.037.673</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>157.393.112.712</b>	<b>167.656.650.312</b>
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570
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 thuế 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>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<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
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>

02-c  
TY  
HỮU  
'OU  
AM  
JCF



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

*Ng Hoa*

*D Thanh*

*Ng Xuân*

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập

Đặng Thanh Huân  
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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	9.011.522.441.000	7.887.095.410.997
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	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 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	32	(347.272.698.284) (219.948.269.510)	(755.376.797.811) (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



Đặng Thanh Huân  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

  
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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>959.188.040.309</b>	<b>236.801.726.555</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	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
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	10, 17, 24	40.047.596.748	(320.334.500.370)
04	(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
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(710.515.847.242)	(835.443.168.253)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		220.755.751.263	617.071.936.872
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>574.758.087.992</b>	<b>(249.148.837.660)</b>
09	(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)
<b>20</b>	<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
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>894.039.590.526</b>	<b>2.689.176.010.451</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<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	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>5</b>	<b>2.088.286.365.694</b>	<b>961.071.538.681</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		42.765.226	22.698.352
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>1.795.763.248.336</b>	<b>2.088.286.365.694</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập

Đặng Thanh Huân  
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

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:

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty Vinaconex 1”)	55,14	55,14	D9, 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
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 Trê, 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

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

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
12	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (" <i>Công ty Bách Thiên Lộc</i> ")	99,99	99,99	Số 59, đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
13	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (" <i>Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ</i> ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
14	Công ty Cổ phần Viwaco (" <i>Công ty Viwaco</i> ")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
15	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (" <i>Công ty Vinaconex Dung Quất</i> ")	95,51	95,87	Khu đô thị mới Vạn Tượng, xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
16	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (" <i>Công ty Boo Sapa</i> ")	99,00	99,00	Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (" <i>Công ty Vinaconex Việt Trì</i> ") (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (" <i>Công ty Vinaconex Capital One</i> ") (ii)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (" <i>Công ty Vinaconex Real Estate</i> ") (i)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (" <i>Công ty Bohemia</i> ") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(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

## 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 thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí 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.

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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo 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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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



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

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

#### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

#### 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.

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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.

311  
NC  
HIẾN  
&  
TN  
H

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

##### *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.

#### 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.

302  
TY  
HỮU  
YOL  
AM  
50x



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

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

**3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)**

*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.

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)*

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.

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	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><u>1.795.763.248.336</u></b>	<b><u>2.088.286.365.694</u></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**

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

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

**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
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	317.883.372.053	172.665.989.609
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

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

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<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><u>633.034.725.619</u></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

**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
Tam 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)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>1.176.406.419.951</i>	<i>1.009.916.361.144</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>547.726.711.636</i>	<i>867.152.746.249</i>

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

**10. NỢ XẤU**

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: VND			
	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>



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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động 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><u>3.342.718.763.181</u></b>	<b><u>2.852.556.059.101</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.723.890.705.404	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><u>3.341.956.228.206</u></b>	<b><u>2.852.174.600.657</u></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**

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

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	122.298.120.621	106.747.959.148	156.326.069.847	15.564.956.314	6.532.976.430	407.470.082.360
- Mua trong năm	234.000.000	37.390.800.710	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)
- Phân loại lại	1.180.500.000	44.166.140.065	(33.037.222.221)	(82.000.000)	(12.227.417.844)	-
Số cuối năm	123.712.620.621	188.304.899.923	133.532.502.513	15.706.356.314	321.363.636	461.577.743.007
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	46.207.011.032	9.603.719.633	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	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	1.918.276.317	1.004.644.117	45.521.343.250
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.730.973.666)	-	-	(2.730.973.666)
- Phân loại lại	710.552.083	1.024.763.317	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	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	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	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.

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND  
Máy móc, thiết bị

**Nguyên giá:**

Số đầu năm 84.880.745.474

Số cuối năm 84.880.745.474

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm 11.515.846.223

- Khấu hao trong năm 12.715.302.141

Số cuối năm 24.231.148.364

**Giá trị còn lại:**

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
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	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 tháng kết thúc cùng ngày

**16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tam Kỳ	96.257.064.668	96.110.643.422
<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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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.

030  
C  
TÁCH  
RNS  
VI  
7-7

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư vào công ty con <i>(Thuyết minh số 17.1)</i>	5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	5.435.248.476.455	5.615.274.591.549	(62.232.520.918)	5.553.042.070.631
Đầu tư vào công ty liên doanh <i>(Thuyết minh số 17.2)</i>	15.000.000.000	-	15.000.000.000	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết <i>(Thuyết minh số 17.3)</i>	864.230.435.517	(530.361.030.657)	333.869.404.860	1.057.570.810.517	(407.692.962.345)	649.877.848.172
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác <i>(Thuyết minh số 17.4)</i>	82.350.463.378	(42.336.790.062)	40.013.673.316	70.837.205.882	(40.883.912.566)	29.953.293.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.458.478.490.444</u></b>	<b><u>(634.346.935.813)</u></b>	<b><u>5.824.131.554.631</u></b>	<b><u>6.756.182.607.948</u></b>	<b><u>(510.809.395.829)</u></b>	<b><u>6.245.373.212.119</u></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

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

**17.1 Đầu tư vào công ty con**

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

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex ITC (ii)	1.629.550.858.800	-	2.527.560.000.000	1.629.550.858.800	-	2.623.950.000.000
2	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
3	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	Công ty Bách Thiên Lộc	591.364.160.606	-	(i)	591.364.160.606	-	(i)
5	Công ty Nedi2 (ii)	384.277.906.463	-	968.215.230.400	384.277.906.463	-	766.397.272.899
6	Công ty Vinaconex 25 (ii)	185.284.943.200	-	151.910.540.000	185.284.943.200	-	227.012.380.000
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	56.237.836.000	58.803.000.000	-	52.268.106.400
9	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
10	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(35.230.856.927)	(i)	49.871.720.000	(35.427.979.361)	(i)
11	Công ty Viwaco (ii)	42.840.000.000	-	816.000.000.000	42.840.000.000	-	605.472.000.000
12	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
13	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.495.358.167)	(i)	13.849.719.596	(4.881.641.557)	(i)
14	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
15	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
17	Công ty Vimeco (Thuyết minh số 4) (ii)	-	-	-	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 Thuyết minh số 1.

- (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 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.

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

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

**17.2 Đầu tư vào công ty liên doanh**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tấn Lộc (“Công ty Vinaconex – Tấn Lộc”) (i)	15.000.000.000	-	(ii)	50,00%	50,00%	12.500.000.000	-	(ii)	50,00%	50,00%
<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 trong quá 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.

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

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

**17.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(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 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 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 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

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

**17.4 Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam ("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)(ii)	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 Vinaconsult") (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 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 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 ICI") 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

**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	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	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>

3008  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
-TP.

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

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<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 thuế 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>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<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*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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>

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

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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><u>1.076.064.448.336</u></b>	<b><u>1.134.018.091.735</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	19.650.643.489	16.367.861.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.650.643.489</u></b>	<b><u>16.367.861.715</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	436.684.515.504	397.199.227.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>436.684.515.504</u></b>	<b><u>397.199.227.085</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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><u>10.966.689.110</u></b>	<b><u>63.717.480.015</u></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

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>				
		<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>
<i>Thuyết minh</i>		<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>		<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn ngân hàng	25.1	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	36	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	25.2	302.382.197.222	538.270.584.269	(467.079.672.688)		373.573.108.803
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	25.3	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	25.2	967.206.661.634	234.885.291.730	(538.270.584.269)		663.821.369.095
Nợ thuê tài chính	25.3	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>

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

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**25.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.936.989.431.179	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	Tín 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><u>2.554.459.205.324</u></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

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**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 Tín – 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 ( <i>Thuyết minh số 11</i> ).
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>283.189.108.803</i>			
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 ( <i>Thuyết minh số 16.2</i> ).
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>80.000.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	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 ( <i>Thuyết minh số 13</i> ).
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>10.384.000.000</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.037.394.477.898</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>373.573.108.803</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>663.821.369.095</i>			

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

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**25.3 Nợ thuê tài chính**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
<b>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
Từ 1 năm trở xuống	24.498.734.556	4.646.298.524	19.852.436.032	25.974.576.963	6.122.140.931	19.852.436.032
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1 - 5 năm	38.992.666.037	8.234.300.292	30.758.365.745	57.504.405.020	6.893.603.243	50.610.801.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.491.400.593</b>	<b>12.880.598.816</b>	<b>50.610.801.777</b>	<b>83.478.981.983</b>	<b>13.015.744.174</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

**26. NGUỒN KINH PHÍ**

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

**27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	59.288.599.843	60.493.699.843
- Sử dụng trong năm	<u>(1.145.000.000)</u>	<u>(1.205.100.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>58.143.599.843</u></b>	<b><u>59.288.599.843</u></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

**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	<u>5.344.655.140.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>777.955.660.365</u>	<u>6.138.893.127.940</u>
<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	<u>5.985.934.580.000</u>	<u>16.282.327.575</u>	<u>997.289.221.271</u>	<u>6.999.506.128.846</u>

(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.

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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**28.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.702.046.240.000	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	<b>5.985.934.580.000</b>	<b>5.344.655.140.000</b>
<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>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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	-



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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**28.5 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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).

**29. DOANH THU**

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

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

1180  
NG T  
HIỆM HỮ  
& YO  
T NAM  
HỒ C

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

**29. DOANH THU** (tiếp theo)

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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><u>713.851.108.753</u></b>	<b><u>852.104.811.250</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.985.977.342.885	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><u>8.310.037.613.688</u></b>	<b><u>8.000.083.585.209</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(22.259.123.407)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(22.259.123.407)</u></b>	<b><u>-</u></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><u>148.971.026.486</u></b>	<b><u>(258.602.052.955)</u></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

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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><u>347.272.698.284</u></b>	<b><u>755.376.797.811</u></b>

**33. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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><u>20.417.565.617</u></b>	<b><u>2.371.058.258</u></b>

**34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(trình bày lại)</i>
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><u>8.740.299.621.789</u></b>	<b><u>8.022.994.790.452</u></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

**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
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi tính thuế của hoạt động khác	-	23.223.572.958
Lỗi 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.



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

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**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*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<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*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ</i>
				<i>đến ngày 31/12/2024</i>	<i>tại ngày 31/12/2024</i>
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

**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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp
Công ty Nedi2	Công ty con trực tiếp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con trực tiếp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con trực tiếp
Công ty Vimeco	Công ty con trực tiếp 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
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 (HĐQT), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.



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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinaconex 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
		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
		Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Vay
Cho vay	12.000.000.000			313.600.000.000
Thu tiền cho vay	-			317.536.773.000
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
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	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
		Cán trừ công nợ	36.915.968.395	-
		Lãi cho vay	1.568.424.658	-
		Thu nhập từ lãi ứng vốn	-	6.177.913.387
Công ty Viwaco	Công ty con trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000
		Vay	900.000.000.000	-
		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 vay	20.000.000.000	-
		Thu nhập từ cổ tức	14.434.875.000	19.475.625.000
		Cán 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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinaconex 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
		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



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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vinaconex 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:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></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><u>529.094.774.812</u></b>	<b><u>583.871.272.965</u></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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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.

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<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	Tin chấp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con trực tiếp	12.176.411.698	9,5	Ngày 20 tháng 2 năm 2025	Tin chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	12.000.000.000	7,8	Ngày 27 tháng 5 năm 2025	Tin 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	Tin chấp
Các bên liên quan khác		34.825.674.089	0,0	Năm 2009, năm 2012 và 2022	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>93.502.085.787</b>			

**Các khoản cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)**

Công ty Vinaconex 17	Công ty con trực tiếp	4.324.213.050	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.324.213.050</b>			

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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>

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*) Lãi vay phải trả	500.000.000.000 8.219.004.201	500.000.000.000 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.

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<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>			

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

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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><u>12.711.981.522</u></b>	<b><u>12.352.454.297</u></b>

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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><u>119.297.498.649</u></b>	<b><u>124.183.807.643</u></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

**37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	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:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Cam kết góp vốn của Tổng Công ty</i>		
		<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
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**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	40.293	40.551
- Yên Nhật (JPY)	719.277	731.913
- Euro (EUR)	239	281

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

**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.

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Hưng Hoa  
Người lập



Đặng Thanh Hoàn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Đông  
Tổng Giám đốc