

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 46

30
C
NS
/1
/P

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 16 vào ngày 5 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
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: 12818041/68610007/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.186.875.042.960	1.166.607.947.521
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	36.538.447.682	29.077.569.847
111	1. Tiền		30.538.447.682	23.077.569.847
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	74.189.000.000	72.143.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		74.189.000.000	72.143.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		581.071.092.660	632.686.630.293
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	487.009.799.606	533.839.468.611
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	26.149.818.022	17.774.658.331
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	91.438.673.462	93.871.478.847
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7, 8	(23.527.198.430)	(12.798.975.496)
140	IV. Hàng tồn kho	9	481.285.861.808	423.258.183.120
141	1. Hàng tồn kho		481.285.861.808	423.258.183.120
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.790.640.810	9.442.564.261
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.883.559.966	3.549.773.732
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.612.156.143	5.892.790.529
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		294.924.701	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		91.434.820.675	65.875.570.919
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.875.862.525	5.593.844.787
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	13.875.862.525	5.593.844.787
220	II. Tài sản cố định		34.697.580.910	22.441.051.272
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.466.000.542	14.921.096.733
222	Nguyên giá		176.083.628.098	178.856.271.002
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(162.617.627.556)	(163.935.174.269)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	19.827.580.368	6.115.954.539
225	Nguyên giá		22.246.528.618	7.361.111.111
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.418.948.250)	(1.245.156.572)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	1.404.000.000	1.404.000.000
228	Nguyên giá		1.849.850.000	1.849.850.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(445.850.000)	(445.850.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	11.023.130.245	11.023.130.245
231	1. Nguyên giá		11.023.130.245	11.023.130.245
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.892.593.439	1.753.788.457
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.892.593.439	1.753.788.457
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.783.403.556	24.901.506.158
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	28.783.403.556	24.901.506.158
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.278.309.863.635	1.232.483.518.440

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

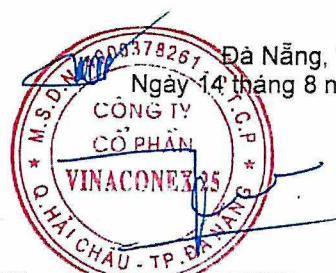
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		997.008.081.592	961.410.075.723
310	I. Nợ ngắn hạn		981.968.421.629	956.862.767.202
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	295.978.984.612	300.869.680.142
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	163.363.768.362	159.451.295.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	4.182.291.321	3.819.749.823
314	4. Phải trả người lao động		29.461.954.826	27.012.928.341
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	45.371.942.057	41.128.229.666
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	162.963.531.735	161.295.388.796
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	271.199.306.984	253.656.550.328
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	9.206.535.936	9.388.839.273
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.105.796	240.105.796
330	II. Nợ dài hạn		15.039.659.963	4.547.308.521
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	14.686.475.000	4.273.875.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	353.184.963	273.433.521
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		281.301.782.043	271.073.442.717
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	281.301.782.043	271.073.442.717
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		240.000.000.000	240.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	240.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.473.350.000	6.473.350.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		16.136.363.316	16.136.363.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		18.692.068.727	8.463.729.401
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		8.463.729.401	989.516.518
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		10.228.339.326	7.474.212.883
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.278.309.863.635	1.232.483.518.440



Hoàng Thị Mỹ Nam
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng




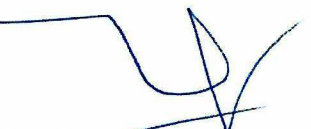
Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

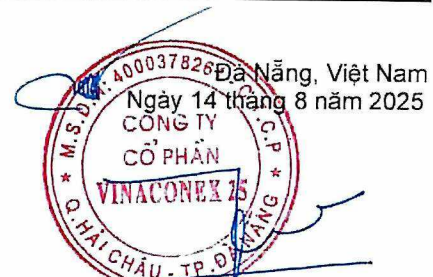
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	720.504.964.777	462.325.469.825
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	720.504.964.777	462.325.469.825
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(657.007.139.063)	(415.647.718.034)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.497.825.714	46.677.751.791
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.381.898.604	2.279.114.848
22	7. Chi phí tài chính	26	(8.404.740.128)	(9.290.079.685)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.404.740.128)	(9.290.079.685)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(22.184.450.240)	(21.545.311.983)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(23.894.043.134)	(17.497.251.155)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.396.490.816	624.223.816
31	11. Thu nhập khác		2.685.651.404	1.434.607.596
32	12. Chi phí khác		(63.676.861)	(59.691.984)
40	13. Lợi nhuận khác		2.621.974.543	1.374.915.612
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.018.465.359	1.999.139.428
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(2.790.126.033)	(1.004.107.404)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.228.339.326	995.032.024
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	426	41
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	426	41


Hoàng Thị Mỹ Nam
Người lập


Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		13.018.465.359	1.999.139.428
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.875.207.579	5.670.207.427
03	Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng		10.625.671.039	(346.536.349)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.429.237.207)	(2.279.114.848)
06	Chi phí lãi vay	26	8.404.740.128	9.290.079.685
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		33.494.846.898	14.333.775.343
09	Giảm các khoản phải thu		30.375.217.121	15.221.938.745
10	Tăng hàng tồn kho		(53.165.671.135)	(16.529.336.029)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		5.789.976.819	(91.927.980.659)
12	Tăng chi phí trả trước		(7.215.683.632)	(18.650.288.786)
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.981.262.025)	(12.999.096.812)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.070.744.156)	(3.641.153.838)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(6.773.320.110)	(114.192.142.036)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.138.789.784)	(63.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.047.338.603	-
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(3.349.000.000)	(23.833.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.303.000.000	50.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.584.803.970	2.440.305.804
30	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động đầu tư		447.352.789	28.544.305.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 16 vào ngày 5 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 533 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 472).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 3 chi nhánh bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán 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 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. 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.

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.

3.13 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.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	1.037.401.154	1.585.454.863
Tiền gửi ngân hàng	29.501.046.528	21.492.114.984
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	36.538.447.682	29.077.569.847

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc 3 tháng và hưởng lãi suất 1,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,9%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	74.189.000.000	74.189.000.000	72.143.000.000	72.143.000.000
TỔNG CỘNG	74.189.000.000	74.189.000.000	72.143.000.000	72.143.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 5,10%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,90%/năm đến 5,10%/năm).

Công ty đã sử dụng một số khoản tiền gửi này làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu của khách hàng	467.868.683.953	510.197.583.481
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp Đà Nẵng	54.564.360.473	28.062.481.370
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	33.199.577.923	45.149.577.923
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	31.361.523.006	31.861.523.006
- Công ty Cổ phần Regal Group	31.244.743.122	32.444.743.122
- Các khách hàng khác	235.506.751.629	290.687.530.260
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	19.141.115.653	23.641.885.130
TỔNG CỘNG	487.009.799.606	533.839.468.611
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(21.422.202.315)	(10.705.127.878)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần M&E Đông Dương	2.520.000.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thị xã Điện Bàn	2.218.082.684	2.217.828.664
Công ty Cổ phần WEI XERN Sin Việt Nam	1.264.542.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Hùng Đạt	-	2.670.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Minh Thành	-	2.528.000.000
Trả trước cho người bán khác	20.147.193.338	10.358.829.667
TỔNG CỘNG	26.149.818.022	17.774.658.331
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(678.420.315)	(667.271.818)

7. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	68.568.173.341	-	67.157.170.54	-
Ký quỹ, ký cược	8.774.530.806	-	16.187.029.34	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	6.429.183.544	-	5.673.390.910	-
Phải thu ngắn hạn khác	7.666.785.771	(1.426.575.800)	4.853.888.053	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	91.438.673.462	(1.426.575.800)	93.871.478.847	(1.426.575.800)
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	12.238.041.381	-	4.778.041.381	-
Phải thu dài hạn khác	1.637.821.144	-	815.803.406	-
TỔNG CỘNG	13.875.862.525	-	5.593.844.787	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	9.080.246.558	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân	2.282.692.825	-	2.282.692.825	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	1.414.665.333	-	-	-
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.142.893.000	-	1.142.893.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	638.517.200	-	1.838.517.200	-
Các đối tượng khác	8.968.183.514	-	7.534.872.471	-
TỔNG CỘNG	23.527.198.430	-	12.798.975.496	-

Ngoài các khoản phải thu trên, Công ty có các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị khoảng 77,6 tỷ VND (Giá trị có thể thu hồi: 77,6 tỷ VND).

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	23.285.148.237	-	15.296.288.866	-
Công cụ, dụng cụ	1.616.143.079	-	6.241.082.236	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là dự án bất động sản	316.246.531.895	-	297.114.385.353	-
Trong đó:				
- Khu đô thị Thiên Ân	302.506.685.133	-	284.043.697.762	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	13.739.846.762	-	13.070.687.591	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các công trình xây lắp	137.914.154.382	-	98.356.693.017	-
Thành phẩm	2.223.884.215	-	6.249.733.648	-
TỔNG CỘNG	481.285.861.808	-	423.258.183.120	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					304.843.601	178.856.271.002
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	22.677.244.145	55.734.778.455	100.139.404.801	-	-	1.476.104.625
- Thanh lý trong kỳ	1.476.104.625	-	-	-	-	(4.248.747.529)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	24.153.348.770	51.486.030.926	100.139.404.801	-	304.843.601	176.083.628.098
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết					304.843.601	133.199.799.447
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					304.843.601	163.935.174.269
- Khấu hao trong kỳ	19.001.086.432	50.487.418.658	94.141.825.578	-	-	2.931.200.816
- Thanh lý trong kỳ	332.843.011	1.460.292.490	1.138.065.315	-	-	(4.248.747.529)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	19.333.929.443	47.698.963.619	95.279.890.893	-	304.843.601	162.617.627.556
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					-	14.921.096.733
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.819.419.327	3.787.067.307	4.859.513.908	-	-	13.466.000.542

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.356.481.481	1.004.629.630	7.361.111.111
Tăng trong kỳ	14.885.417.507	-	14.885.417.507
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	21.241.898.988	1.004.629.630	22.246.528.618
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.014.298.805	230.857.767	1.245.156.572
Khấu hao trong kỳ	1.090.073.678	83.718.000	1.173.791.678
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.104.372.483	314.575.767	2.418.948.250
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.342.182.676	773.771.863	6.115.954.539
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	19.137.526.505	690.053.863	19.827.580.368

Công ty sử dụng tài sản cố định thuê tài chính làm tài sản đảm bảo cho các khoản nợ thuê tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	445.850.000	445.850.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.404.000.000	-	1.404.000.000

Công ty sử dụng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (*)	11.023.130.245	11.023.130.245
TỔNG CỘNG	11.023.130.245	11.023.130.245

(*) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bao gồm giá trị 4 lô đất tại Khu Đô thị Xanh Bàu Trâm Lakeside, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty không có đủ các thông tin cần thiết cho mục đích định giá các bất động sản đầu tư này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư Mỏ đất Tiên Phước	1.488.988.784	12.868.961
Dự án nhà máy sản xuất cơ khí	876.930.898	835.461.397
Dự án nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng	526.673.757	520.210.286
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	-	385.247.813
TỔNG CỘNG	2.892.593.439	1.753.788.457

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.461.629.871	3.072.948.743
Chi phí khác	1.421.930.095	476.824.989
TỔNG CỘNG	6.883.559.966	3.549.773.732
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.552.882.549	18.586.639.963
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	5.746.000.530	5.397.947.824
Chi phí khác	484.520.477	916.918.371
TỔNG CỘNG	28.783.403.556	24.901.506.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	162.250.000	-	(*)	162.250.000	-	(*)
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	(*)	5.162.250.000	(5.000.000.000)	(*)

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	30.577.629.080	30.577.629.080	21.005.778.830	21.005.778.830
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia	24.196.056.000	24.196.056.000	22.671.351.500	22.671.351.500
Phải trả người bán khác	236.484.195.249	236.484.195.249	237.349.172.180	237.349.172.180
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.721.104.283	4.721.104.283	19.843.377.632	19.843.377.632
TỔNG CỘNG	295.978.984.612	295.978.984.612	300.869.680.142	300.869.680.142

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	49.866.905.000	59.592.809.000
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	27.000.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục FPT	6.967.924.217	36.191.813.000
Người mua trả tiền trước khác	39.768.390.521	32.306.408.402
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 30)	39.760.548.624	31.360.264.635
TỔNG CỘNG	163.363.768.362	159.451.295.037

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	559.825.154	60.414.267.761	(60.131.131.556)	842.961.359
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	2.527.693.810	2.790.126.033	(3.070.744.156)	2.247.075.687
Thuế thu nhập cá nhân	246.126.601	553.921.775	(800.048.376)	-
Thuế tài nguyên	152.805.526	1.492.170.000	(1.350.710.000)	294.265.526
Phí bảo vệ môi trường	42.538.799	492.531.600	(445.074.033)	89.996.366
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	290.759.933	759.186.675	(341.954.225)	707.992.383
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	3.819.749.823	66.505.203.844	(66.142.662.346)	4.182.291.321

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp	45.058.990.057	40.858.109.446
Chi phí lãi vay phải trả	312.952.000	270.120.220
TỔNG CỘNG	45.371.942.057	41.128.229.666

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận tiền đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	155.689.015.557	154.903.051.920
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Phải trả cổ tức	191.588.561	205.900.061
Các khoản phải trả khác	3.985.943.231	3.275.428.805
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	193.217.397	7.241.021
TỔNG CỘNG	162.963.531.735	161.295.388.796

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	9.206.535.936	9.388.839.273
TỔNG CỘNG	9.206.535.936	9.388.839.273
Dài hạn		
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	353.184.963	273.433.521
TỔNG CỘNG	353.184.963	273.433.521

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 22.1)							
Vay dài hạn đến hạn trả	251.561.950.328	251.561.950.328	763.338.660.392	(748.258.903.736)	266.641.706.984	266.641.706.984	
(Thuyết minh số 22.2)	600.000.000	600.000.000	-	(300.000.000)	300.000.000	300.000.000	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 22.3)	1.494.600.000	1.494.600.000	3.741.600.000	(978.600.000)	4.257.600.000	4.257.600.000	
TỔNG CỘNG	253.656.550.328	253.656.550.328	767.080.260.392	(749.537.503.736)	271.199.306.984	271.199.306.984	
Vay dài hạn							
Nợ thuê tài chính							
(Thuyết minh số 22.3)	4.273.875.000	4.273.875.000	14.154.200.000	(3.741.600.000)	14.686.475.000	14.686.475.000	
TỔNG CỘNG	4.273.875.000	4.273.875.000	14.154.200.000	(3.741.600.000)	14.686.475.000	14.686.475.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

22.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	123.931.342.487	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 10 tháng 2 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	5,3% - 5,7%	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính Công ty và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	8.527.419.346	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	63.849.271.920	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,8%	Quyền đòi nợ các khoản phải thu hình thành từ các công trình do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng	28.816.044.722	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 11 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,3%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng	20.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 đến 7 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 19 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,6% - 8,3%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng	5.000.000.000	Kỳ hạn vay 5 tháng, đáo hạn ngày 19 tháng 11 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8,1%	Tín chấp.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Quảng Nam	16.517.628.509	Kỳ hạn vay từ 4 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 28 tháng 4 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 6,8%	Quyền đòi nợ phát sinh từ công trình xây dựng do Ngân hàng tài trợ của Công ty.

TỔNG CỘNG 266.641.706.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	300.000.000	Thời hạn khoản vay là 36 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 13 tháng 10 năm 2025.	Lãi suất trong kỳ là 8,7%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng.	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
TỔNG CỘNG	300.000.000			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	300.000.000			
- Vay dài hạn	-			

22.3 Nợ thuế tài chính

Công ty thuế phương tiện vận tải và máy móc thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuê đảo hạn từ năm 2028 đến năm 2030 và lãi suất dao động từ 7,3%/năm đến 9,0%/năm. Các tài sản thuê này được đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả về thuê tài chính và Công ty có quyền chọn mua lại các tài sản này tại thời điểm kết thúc thời hạn thuê theo điều khoản trên hợp đồng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính		Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính		
	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	
Dưới 1 năm	5.496.260.269	1.238.660.269	1.899.400.263	404.800.263	1.494.600.000
Từ 1 đến 5 năm	16.574.777.832	1.888.302.832	4.777.203.917	503.328.917	4.273.875.000
TỔNG CỘNG	22.071.038.101	3.126.963.101	6.676.604.180	908.129.180	5.768.475.000

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	9.389.516.518	271.999.229.834
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	995.032.024	995.032.024
- Chia cổ tức	-	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	1.984.548.542	264.594.261.858
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	8.463.729.401	271.073.442.717
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.228.339.326	10.228.339.326
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	18.692.068.727	281.301.782.043

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	170.686.000.000	71,12%	170.686.000.000	71,12%
Các cổ đông khác	69.314.000.000	28,88%	69.314.000.000	28,88%
TỔNG CỘNG	240.000.000.000	100%	240.000.000.000	100%

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp	240.000.000.000	240.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	-	8.400.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	14.311.500	8.277.596.100
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6	-	-

23.4 Cổ phiếu

Số lượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã cổ phiếu là VCC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	720.504.964.777	462.325.469.825
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp (*)	501.307.742.626	306.068.716.963
Doanh thu bán thành phẩm (đá và bê tông)	219.197.222.151	156.256.752.862
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	720.504.964.777	462.325.469.825
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	689.469.913.853	317.732.933.768
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	31.035.050.924	144.592.536.057

(*) Trong đó bao gồm doanh thu từ hợp đồng xây dựng được giao khoán toàn bộ cho nhà thầu phụ trong kỳ là khoảng 19,8 tỷ VND.

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi	1.291.711.104	2.202.333.598
Cổ tức, lợi nhuận được chia	90.187.500	76.781.250
TỔNG CỘNG	1.381.898.604	2.279.114.848

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn hoạt động xây lắp	472.281.248.169	288.695.925.265
Giá vốn bán thành phẩm	182.348.033.622	125.463.059.496
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây lắp	2.377.857.272	1.488.733.273
TỔNG CỘNG	657.007.139.063	415.647.718.034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	8.404.740.128	9.290.079.685
TỔNG CỘNG	8.404.740.128	9.290.079.685

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	5.867.457.701	3.709.104.815
Chi phí vận chuyển	11.937.936.647	12.549.788.761
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	2.209.243.663	2.065.605.088
Chi phí khấu hao	1.193.198.376	2.439.804.841
Chi phí khác	976.613.853	781.008.478
TỔNG CỘNG	22.184.450.240	21.545.311.983
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	8.497.580.628	10.986.960.770
Chi phí khấu hao	125.419.449	112.975.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.054.076.283	2.073.450.400
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.728.222.934	-
Chi phí khác	2.488.743.840	4.323.864.829
TỔNG CỘNG	23.894.043.134	17.497.251.155

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nguyên vật liệu	550.604.344.094	288.104.080.857
Chi phí nhân công	129.004.933.940	113.062.833.462
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.104.992.494	5.780.129.332
Chi phí phát triển dự án bất động sản	9.678.519.176	8.325.648.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.035.393.655	27.089.311.260
Chi phí khác	25.321.207.552	23.798.923.155
TỔNG CỘNG	757.749.390.911	466.160.926.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.790.126.033	1.004.107.404
TỔNG CỘNG	2.790.126.033	1.004.107.404

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	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.018.465.359	1.999.139.428
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.603.693.072	399.827.886
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo luật định	125.735.077	617.565.667
Các khoản phạt	12.735.384	2.070.101
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(18.037.500)	(15.356.250)
Chi phí không được khấu trừ thuế	66.000.000	-
Chi phí thuế TNDN	2.790.126.033	1.004.107.404

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho kỳ hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2025
2020	2025	(i)	6.688.046.538	-	-	6.688.046.538
2021	2026	(i)	4.384.724.663	-	-	4.384.724.663
2022	2027	(i)	1.673.258.115	-	-	1.673.258.115
2023	2028	(i)	5.396.857.409	-	-	5.396.857.409
2024	2029	(i)	4.198.466.540	-	-	4.198.466.540
2025	2030	(i)	628.675.385	-	-	628.675.385
TỔNG CỘNG			22.970.028.650	-	-	22.970.028.650

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng chung cổ đông chính
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

				Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”)	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	25.076.984.664	135.394.400.223
		Ứng trước tiền thi công xây lắp	7.819.808.841	6.974.320.224
		Chia cổ tức	-	5.974.010.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	25.102.476.388	19.573.979.268
		Ứng trước tiền thi công xây lắp	4.287.833.179	-
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	3.587.956.876	9.198.135.834
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng chung cổ đông chính	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	2.370.109.384	-

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cân trừ công nợ. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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:

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	18.819.734.129	22.923.702.066
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	321.381.524	718.183.064
TỔNG CỘNG			19.141.115.653	23.641.885.130
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	4.721.104.283	17.721.277.558
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	-	2.122.100.074
TỔNG CỘNG			4.721.104.283	19.843.377.632
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền mua vật tư, thiết bị	32.224.381.614	27.836.032.975
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	7.536.167.010	3.524.231.660
TỔNG CỘNG			39.760.548.624	31.360.264.635
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	193.217.397	7.241.021
TỔNG CỘNG			193.217.397	7.241.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	393.307.692	394.461.539
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2024	-	270.230.769
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	275.653.847	270.230.769
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	285.269.231	270.230.769
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	290.076.924	270.230.769
Ông Nguyễn Đức Quang Thông	Kế toán trưởng	290.076.924	270.230.769
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
TỔNG CỘNG		2.194.384.618	2.375.615.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.228.339.326	995.032.024
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.228.339.326	995.032.024
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	10.228.339.326	995.032.024

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	24.000.000	24.000.000

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	426	41
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	426	41

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Công ty có các bộ phận kinh doanh chính sau:

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

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			Loại trừ	Đơn vị tính: VND
	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	501.307.742.626	219.197.222.151	-	-	720.504.964.777
Doanh thu giữa các bộ phận	-	17.754.337.580	-	(17.754.337.580)	-
Tổng doanh thu	501.307.742.626	236.951.559.731	-	(17.754.337.580)	720.504.964.777
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	26.648.637.185	14.664.738.289	-	-	41.313.375.474
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(28.294.910.115)
Lợi nhuận thuần trước thuế					13.018.465.359
Chi phí thuế TNDN					(2.790.126.033)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					10.228.339.326
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	599.061.569.390	171.485.132.764	406.902.164.234	(10.028.700.434)	1.167.420.165.954
Tài sản không phân bổ (ii)					110.889.697.682
Tổng tài sản					1.278.309.863.636
Nợ phải trả bộ phận	463.000.169.363	117.617.374.070	159.477.531.609	(10.028.700.434)	730.066.374.608
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					266.941.706.984
Tổng nợ phải trả					997.008.081.592

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ					
ra bên ngoài	306.068.716.963	156.256.752.862	-	-	462.325.469.825
Doanh thu giữa các bộ phận	-	13.901.070.866	-	(13.901.070.866)	-
Tổng doanh thu	306.068.716.963	170.157.823.728	-	(13.901.070.866)	462.325.469.825
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	15.884.058.425	9.248.381.383	-	-	25.132.439.808
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(23.133.300.380)
Lợi nhuận thuần trước thuế					1.999.139.428
Chi phí thuế TNDN					(1.004.107.404)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					995.032.024

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	617.922.135.645	134.398.486.805	381.113.453.892	(2.333.377.749)	1.131.100.698.593
Tài sản không phân bổ (ii)					101.382.819.847
Tổng tài sản					1.232.483.518.440
Nợ phải trả bộ phận	452.898.703.674	99.517.735.936	159.165.063.534	(2.333.377.749)	709.248.125.395
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					252.161.950.328
Tổng nợ phải trả					961.410.075.723

- (i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư tài chính.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay ngân hàng ngắn hạn.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

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

B09a-DN

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ TÀI SẢN TIỀM TÀNG

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân và Khu đô thị Ngân Cầu tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị lần lượt là khoảng 33 tỷ VND và khoảng 75 tỷ VND.

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

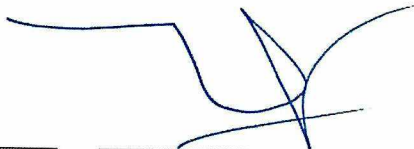
Theo Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam, Công ty được UBND tiếp tục cấp quyền khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại mỏ đá Đông Hòa Vân, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 17 năm 3 tháng, kể từ ngày 1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

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

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



Hoàng Thị Mỹ Nam
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 14 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

