



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
*Xây những giá trị, dựng những ước mơ*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III NĂM 2022**

*Đà Nẵng, tháng 10 năm 2022*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Quý III năm 2022

MÃ SỐ B01-DN  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.029.436.981.976</b>	<b>939.974.178.670</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>44.307.457.410</b>	<b>32.228.512.470</b>
1. Tiền	111	01	44.307.457.410	32.228.512.470
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>18.690.000.000</b>	<b>7.900.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		18.690.000.000	7.900.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>588.933.589.388</b>	<b>615.554.633.320</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		480.969.133.061	532.383.814.530
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		47.350.120.457	40.257.571.757
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	02	69.530.599.454	51.829.510.617
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.916.263.584)	(8.916.263.584)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>363.404.661.176</b>	<b>275.555.872.476</b>
1. Hàng tồn kho	141	03	363.404.661.176	275.555.872.476
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.101.274.002</b>	<b>8.735.160.404</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	4.886.978.541	2.733.720.830
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.922.767.578	2.489.237.530
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.291.527.883	3.512.202.044
4. Giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>54.494.022.498</b>	<b>55.992.197.538</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>677.220.000</b>	<b>615.882.700</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	02	677.220.000	615.882.700
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>39.264.689.760</b>	<b>43.152.918.298</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	04	37.860.689.760	41.748.918.298
- Nguyên giá	222		180.546.491.875	176.308.743.507
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.685.802.115)	(134.559.825.209)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	05	1.404.000.000	1.404.000.000
- Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.849.850.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.850.000)	(445.850.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>787.322.213</b>	<b>96.865.636</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		787.322.213	96.865.636
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>162.250.000</b>	<b>162.250.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	06	5.162.250.000	5.162.250.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.602.540.525</b>	<b>11.964.280.904</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	13.602.540.525	11.964.280.904
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.083.931.004.474</b>	<b>995.966.376.208</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>937.842.883.584</b>	<b>845.307.246.183</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>884.475.883.584</b>	<b>827.878.246.183</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		225.495.212.290	239.933.390.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		45.161.226.550	73.875.600.651
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	08	1.947.927.265	20.866.446.174
4. Phải trả người lao động	314		24.853.276.653	31.548.573.397
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	09	89.684.246.479	103.448.975.287
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	10	159.244.368.418	116.045.479.642
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	11	335.674.450.099	240.319.947.351
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.941.185.034	1.618.409.581
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		473.990.796	221.424.087
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>53.367.000.000</b>	<b>17.429.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	11	53.367.000.000	17.429.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>146.088.120.890</b>	<b>150.659.130.025</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>146.088.120.890</b>	<b>150.659.130.025</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	12	120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	12	6.633.900.000	6.633.900.000

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	12	16.136.363.316	16.136.363.316
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	12		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	12	3.317.857.574	7.888.866.709
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		893.003.748	733.055.196
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.424.853.826	7.155.811.513
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.083.931.004.474</b>	<b>995.966.376.208</b>

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2022

Người lập:  Kế toán trưởng:  Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Minh Tuấn Nguyễn Đức Quang Thông Nguyễn Văn Trung



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý III năm 2022

MÃ SỐ B02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	254.673.665.632	117.205.043.947	633.913.289.867	498.258.049.155
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		254.673.665.632	117.205.043.947	633.913.289.867	498.258.049.155
4. Giá vốn hàng bán	11	14	232.237.678.977	101.388.690.631	574.215.237.399	434.455.710.165
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		22.435.986.655	15.816.353.316	59.698.052.468	63.802.338.990
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		262.337.865	146.543.631	5.601.530.084	633.376.986
7. Chi phí tài chính	22		4.740.515.790	4.554.775.408	13.578.135.737	13.336.910.379
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		4.740.515.790	4.554.775.408	13.578.135.737	13.336.910.379
8. Chi phí bán hàng	25		9.661.673.830	6.375.659.071	28.060.209.383	27.516.296.699
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.563.617.189	4.886.611.197	18.123.612.941	18.952.280.595
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.732.517.711	145.851.271	5.537.624.491	4.630.228.303
11. Thu nhập khác	31		173.142.784	103.888.670	571.656.284	428.168.673
12. Chi phí khác	32		142.540.414	144.463.119	926.521.353	412.155.163
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		30.602.370	(40.574.449)	(354.865.069)	16.013.510
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.763.120.081	105.276.822	5.182.759.422	4.646.241.813
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	954.252.172	21.055.364	2.757.905.596	939.974.231
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.808.867.909	84.221.458	2.424.853.826	3.706.267.582
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	151	7	202	309
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn



Nguyễn Đức Quang Thông



Nguyễn Văn Trung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Quý III năm 2022

MẪU SỐ B03-DN  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.182.759.422	4.646.241.813
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	8.125.976.906	11.520.171.443
Các khoản dự phòng	03	322.775.453	
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.601.530.084)	(633.376.986)
Chi phí lãi vay	06	13.578.135.737	13.336.910.379
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.608.117.434	28.869.946.649
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	23.346.850.745	12.710.273.850
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(87.848.788.700)	(107.975.447.328)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(31.323.234.691)	43.748.787.593
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.791.517.332)	11.829.910.699
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(16.674.609.956)	(13.336.910.379)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.185.974.483)	(2.614.171.047)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3.023.962.716	1.709.820.945
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.219.577.903)	(2.066.174.292)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(97.064.772.170)	(27.123.963.310)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.661.523.205)	(6.223.707.453)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.790.000.000)	(15.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	35.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	485.176.567	633.376.986
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(14.966.346.638)	14.409.669.533
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	714.189.845.794	544.535.379.558
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(582.897.343.046)	(528.291.854.267)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.182.439.000)	(17.926.147.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	124.110.063.748	(1.682.622.209)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	12.078.944.940	(14.396.915.986)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	32.228.512.470	32.312.808.732
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	44.307.457.410	17.915.892.746

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2022  
Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Tuấn

Nguyễn Đức Quang Thống

Nguyễn Văn Trung



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây lắp Vinaconex 25, thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 1786/QĐ-BXD ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động 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, các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 14 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 03 năm 2020.

Công ty niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

- Xây lắp
- Kinh doanh vật liệu
- Kinh doanh bất động sản

#### 3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh 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 điện đến 500 KV, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, thi công các công trình ở ngoài nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; lắp đặt hệ thống báo cháy, phòng cháy, chữa cháy, thang máy; cất tạo móng và hoàn thiện đá; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; dịch vụ phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, bốc xếp hàng hóa, kho bãi và lưu giữ hàng hóa; dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch; thoát nước và xử lý nước thải; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, lập thẩm định dự án thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án; hoạt động kiến trúc & tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Hoạt động xây dựng khác : Trùng tu di tích; thi công, lắp đặt đường ống cho khai khoáng.
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sửa chữa máy móc, thiết bị.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ; dịch vụ vệ sinh; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; bảo dưỡng xe ô tô và xe có động cơ khác; bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động cho thuê tài chính.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Dưới 12 tháng

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh báo cáo tài chính giữa quý III năm nay và năm trước là so sánh được các chỉ tiêu theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

### II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty lập và trình bày báo cáo tài chính theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản ký cược, ký quỹ.

##### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và các khoản chi phí phải trả.

##### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### Tiền

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

#### Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng cho đá vật liệu và phương pháp nhập trước, xuất trước đối với các nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm 2022</u> (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 8

### Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao, phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

### Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận lãi

### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

### Chi phí lãi vay

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

## V. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

### Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MÃU SỐ B09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi; Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 147/2016/TT-BTC ("Thông tư 147") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 11 năm 2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

**Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp**

Ngày 08 tháng 08 năm 2019, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 48/2019/TT-BTC ("Thông tư 48") của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Thông tư 48 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. TIỀN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.560.901.003	2.013.769.180
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.746.556.407	30.214.743.290
Các khoản tương đương tiền		
<b>Cộng</b>	<b>44.307.457.410</b>	<b>32.228.512.470</b>

**2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu người lao động	3.317.788.551	716.619.347
Ký cược ký quỹ	12.604.580.928	14.773.830.778
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Ngân hàng BIDV Q.Nam	2.203.000.000	4.405.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Ngân Cầu tại Ngân hàng Nông nghiệp Quảng Nam	7.460.000.000	7.460.000.000
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án ĐT nhà máy VL tại cụm CN Nam Dương	1.150.000.000	1.150.000.000
- Ký quỹ tài sản thế chấp bảo lãnh hạn mức tại Ngân hàng SHB Quảng Nam	1.500.000.000	1.500.000.000
- Ký quỹ phát hành thư bảo lãnh THHD và bảo lãnh tạm ứng CT The Sang		
- Ký cược ký quỹ khác	291.580.928	258.830.778
Các khoản chi hộ	45.797.533.135	29.738.646.075
- Ứng tiền đền bù cho dự án trường CĐYT Quảng Nam	6.175.000	6.175.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án cải thiện môi trường đô thị Tam Kỳ	290.000.800	290.000.800
- Ứng tiền đền bù cho dự án Bộ Văn hóa Thể thao	231.000.000	231.000.000
- Ứng tiền đền bù dự án KĐT Thiên Ân	44.001.167.335	28.491.470.275
- Ứng tiền đền bù dự án Ngân cầu	549.190.000	
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	720.000.000	720.000.000
Thu thuế TNCN	125.582.450	125.582.450
Thu đền bù thất thoát thiết bị thi công công trình	1.543.814.378	1.341.472.956
Thu tiền điện, tiền bảo vệ thầu phụ thi công công trình Công viên phần mềm	108.808.972	235.025.110
Phải thu khác	6.141.300.012	5.133.359.011
<b>Cộng</b>	<b>69.530.599.454</b>	<b>51.829.510.617</b>

**Dài hạn**

Ký cược dài hạn khác	677.220.000	615.882.700
----------------------	-------------	-------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Cộng	677.220.000	615.882.700
<b>3. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	11.606.919.051	13.445.313.758
Công cụ, dụng cụ	10.894.073.253	14.892.555.398
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	317.113.174.911	207.607.834.365
Thành phẩm	12.767.363.716	10.227.728.955
Hàng hóa bất động sản	11.023.130.245	29.382.440.000
Cộng	<b>363.404.661.176</b>	<b>275.555.872.476</b>

**4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2022	22.002.544.145	56.433.302.783	97.568.052.978	304.843.601	176.308.743.507
Tăng do đầu tư, mua sắm		1.275.000.000	2.962.748.368		4.237.748.368
Thanh lý nhượng bán					-
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2022	22.002.544.145	57.708.302.783	100.530.801.346	304.843.601	180.546.491.875
<b>KHẤU HAO</b>					
Tại ngày 01/01/2022	15.797.303.587	41.988.958.213	76.468.719.808	304.843.601	134.559.825.209
Khấu hao trong kỳ	916.377.703	2.824.226.573	4.385.372.630		8.125.976.906
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2022	16.713.681.290	44.813.184.786	80.854.092.438	304.843.601	142.685.802.115
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 30/09/2022	5.288.862.855	12.895.117.997	19.676.708.908	-	37.860.689.760
Tại ngày 01/01/2022	6.205.240.558	14.444.344.570	21.099.333.170	-	41.748.918.298

**5. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm Máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2022	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Tăng do đầu tư, mua sắm	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 30/09/2022	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<b>KHẤU HAO</b>			
Tại ngày 01/01/2022		445.850.000	445.850.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2022	-	445.850.000	445.850.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 30/09/2022	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Tại ngày 01/01/2022	1.404.000.000	-	1.404.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	Tỷ lệ góp vốn (%)	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	0,25%	162.250.000	162.250.000
Công ty cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	10%	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>5.162.250.000</b>	<b>5.162.250.000</b>

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.316.299.134	2.720.333.616
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.570.679.407	13.387.214
<b>Cộng</b>	<b>4.886.978.541</b>	<b>2.733.720.830</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	9.737.427.441	11.835.832.179
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	3.865.113.084	128.448.725
<b>Cộng</b>	<b>13.602.540.525</b>	<b>11.964.280.904</b>

**8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Thuế Giá trị gia tăng		17.668.140.767
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.160.558.206	2.588.627.093
Thuế thu nhập cá nhân	184.518.231	290.936.589
Thuế Tài nguyên	200.685.526	245.585.526
Thuế, phí, lệ phí khác	402.165.302	73.156.199
<b>Cộng</b>	<b>1.947.927.265</b>	<b>20.866.446.174</b>

**9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí thực hiện công trình	89.684.246.479	103.169.015.676
Chi phí lãi vay		279.959.611
<b>Cộng</b>	<b>89.684.246.479</b>	<b>103.448.975.287</b>

**10. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công		
Kinh phí công đoàn	64.928.287	151.520.991
Bảo hiểm y tế	338.714.125	91.930.719
Bảo hiểm xã hội	293.241.131	
Bảo hiểm thất nghiệp	80.858.289	29.520.957
Phải trả cổ tức	183.227.811	165.666.811
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	158.283.398.775	115.606.840.164
<b>Cộng</b>	<b>159.244.368.418</b>	<b>116.045.479.642</b>

**11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn	334.258.450.099	238.903.947.351
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.416.000.000	1.416.000.000
<b>Cộng</b>	<b>335.674.450.099</b>	<b>240.319.947.351</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngân hàng Ngoại Thương VN - CN Quảng Nam	221.889.351.112	179.723.063.219
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam		
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Đà Nẵng		
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	112.369.098.987	59.180.884.132
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Đà Nẵng		
Ngân hàng SHB - CN Quảng Nam		
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn - CN Quảng Nam		
<b>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đà Nẵng</b>		
<b>Cộng</b>	<b>334.258.450.099</b>	<b>238.903.947.351</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.416.000.000	1.416.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.416.000.000</b>	<b>1.416.000.000</b>
Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:		
	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.416.000.000	1.416.000.000
Trong năm thứ hai	53.367.000.000	17.429.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm		
	<b>54.783.000.000</b>	<b>18.845.000.000</b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	1.416.000.000	1.416.000.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>53.367.000.000</b>	<b>17.429.000.000</b>

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	-	7.450.655.196
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.155.811.513
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(6.000.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(717.600.000)
Tại ngày 01/01/2022	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	-	7.888.866.709
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.424.853.826
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm nay	-	-	-	-	(7.200.000.000)
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối kỳ trước	-	-	-	-	893.003.748
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(688.866.709)
Tại ngày 30/09/2022	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	-	3.317.857.574

Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 03 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021:

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 688.866.709 đồng  
Chi trả cổ tức thực hiện: 7.200.000.000 đồng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**7.888.866.709** đồng

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Tỷ lệ vốn góp %	Vốn đã góp tại ngày	
		30/09/2022 VND	01/01/2021 VND
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	66,33	79.593.000.000	61.200.000.000
Các cổ đông khác	33,67	40.407.000.000	58.800.000.000
	<b>100</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>120.000.000.000</b>

**13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý III/2022 VND	Quý III/2021 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	166.363.751.571	64.076.993.723
Doanh thu bất động sản	88.309.914.061	53.128.050.224
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá		
<b>Cộng</b>	<b>254.673.665.632</b>	<b>117.205.043.947</b>

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

	Quý III/2022 VND	Quý III/2021 VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	157.560.583.976	57.288.438.195
Giá vốn bất động sản	74.677.095.001	44.100.252.436
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá		
<b>Cộng</b>	<b>232.237.678.977</b>	<b>101.388.690.631</b>

**15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý III/2022 VND	Quý III/2021 VND
Lợi nhuận trước thuế	2.763.120.081	105.276.822
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	954.252.172	21.055.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>954.252.172</b>	<b>21.055.364</b>

**16. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:


	Quý III/2022 VND	Quý III/2021 VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.808.867.909	84.221.458
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số lượng bình quân gia quyền cử số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>151</b>	<b>7</b>


Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2022  
Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Minh Tuấn

  
Nguyễn Đức Quang Thông

  
Nguyễn Văn Trung



**Trụ sở chính:**

89A Phan Đăng Lưu, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Điện thoại: (84-4) 236.3621632 Fax: (84-4) 236.3621638

Email: [info@vinaconex25.com.vn](mailto:info@vinaconex25.com.vn) [www.vinaconex25.com.vn](http://www.vinaconex25.com.vn)

**Chi nhánh Quảng Nam:**

279 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Quảng Nam