

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



EY

**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 41

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 14 vào ngày 23 tháng 3 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm 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;
- ▶ 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 Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên	
Ông Nguyễn Khắc Hải	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2020
Ông Trương Văn Đức	Thành viên	miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên
Ông Bùi Phước Hùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Thiệu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- ▶ 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61607294/22096013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 9 tháng 3 năm 2020.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4482-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		792.553.018.205	713.956.770.035
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	32.312.808.732	31.420.712.375
111	1. Tiền		22.312.808.732	31.420.712.375
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	10.900.000.000	26.159.347.483
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.900.000.000	26.159.347.483
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		588.598.636.087	528.388.823.362
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	528.329.746.740	497.578.313.784
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	41.657.916.858	10.301.098.871
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	24.359.672.815	24.527.300.329
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(5.748.700.326)	(4.017.889.622)
140	IV. Hàng tồn kho	9	154.578.391.309	118.630.400.592
141	1. Hàng tồn kho		154.578.391.309	118.630.400.592
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.163.182.077	9.357.486.223
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.152.461.906	6.970.124.932
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.364.747.072	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	2.645.973.099	2.387.361.291
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		83.719.363.223	96.298.991.234
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		557.545.400	441.708.100
216	1. Phải thu dài hạn khác		557.545.400	441.708.100
220	II. Tài sản cố định		52.038.102.606	66.456.258.082
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	50.600.398.902	64.923.665.489
222	Nguyên giá		170.085.036.054	167.775.077.635
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(119.484.637.152)	(102.851.412.146)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.437.703.704	1.532.592.593
228	Nguyên giá		1.849.850.000	1.849.850.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(412.146.296)	(317.257.407)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	13	7.162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		7.000.000.000	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		23.961.465.217	29.238.775.052
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	23.961.465.217	29.238.775.052
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		876.272.381.428	810.255.761.269

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		726.051.462.916	653.822.175.756
310	I. Nợ ngắn hạn		725.756.212.916	650.845.925.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	199.497.301.237	272.596.355.538
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	104.339.059.980	29.233.808.559
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	18.510.308.189	15.199.401.226
314	4. Phải trả người lao động		21.511.698.607	35.939.616.435
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	70.640.733.787	56.558.333.137
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	17.347.454.171	3.723.688.576
320	7. Vay ngắn hạn	19	287.428.255.109	227.329.720.844
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	6.278.977.749	10.036.810.225
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		202.424.087	228.191.216
330	II. Nợ dài hạn		295.250.000	2.976.250.000
338	1. Vay dài hạn	19	295.250.000	2.976.250.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		150.220.918.512	156.433.585.513
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	150.220.918.512	156.433.585.513
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.633.900.000	6.633.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		16.136.363.316	16.136.363.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.450.655.196	13.663.322.197
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.163.322.197	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.287.332.999	13.663.322.197
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		876.272.381.428	810.255.761.269

Nguyễn Minh Tuấn
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	826.703.862.992	1.015.709.688.102
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	826.703.862.992	1.015.709.688.102
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(736.772.225.269)	(909.906.845.256)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.931.637.723	105.802.842.846
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.147.180.305	1.675.176.798
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(17.395.367.561) (17.395.367.561)	(14.495.101.916) (14.495.101.916)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(32.723.375.953)	(40.789.056.525)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(31.834.974.843)	(34.968.856.318)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.125.099.671	17.225.004.885
31	11. Thu nhập khác		923.787.032	674.417.735
32	12. Chi phí khác		(138.942.720)	(1.740.674.294)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		784.844.312	(1.066.256.559)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.909.943.983	16.158.748.326
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(3.622.610.984)	(2.112.540.176)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.287.332.999	14.046.208.150
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	524	1.097
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	524	1.097

Nguyễn Minh Tuấn
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		9.909.943.983	16.158.748.326
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11	16.728.113.895	16.245.312.771
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(1.087.551.863)	(3.680.440.570)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.147.180.305)	(2.463.207.889)
06	Chi phí lãi vay	23	17.395.367.561	14.495.101.916
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		41.798.693.271	40.755.514.554
09	Tăng các khoản phải thu		(64.375.790.841)	(114.170.879.681)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(35.947.990.717)	26.694.800.455
11	Tăng các khoản phải trả		9.056.267.691	13.092.452.811
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		10.094.972.861	(8.067.527.627)
14	Tiền lãi vay đã trả		(22.883.934.102)	(14.413.565.975)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.064.824.998)	(5.255.897.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(525.767.129)	(1.059.358.200)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(63.848.373.964)	(62.424.461.048)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(2.309.958.419)	(7.660.070.909)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	788.031.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.142.414.203)	(3.633.625.261)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		18.401.761.686	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.385.546.992	1.743.525.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		7.334.936.056	(8.762.139.515)

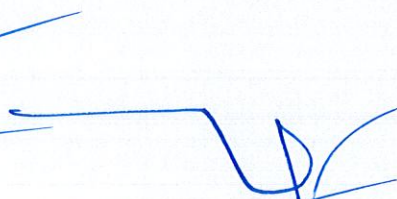
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

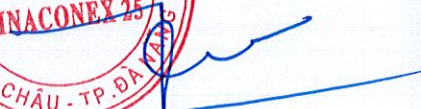
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		782.101.921.451	730.473.072.845
34	Tiền trả nợ gốc vay		(724.684.387.186)	(676.875.390.399)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.000.000)	(12.009.800.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		57.405.534.265	41.587.882.446
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		892.096.357	(29.598.718.117)
60	Tiền đầu năm		31.420.712.375	61.019.430.492
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	32.312.808.732	31.420.712.375



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 14 vào ngày 23 tháng 3 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm 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;
- ▶ 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 Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 532 (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 521).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 3 chi nhánh bao gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Tổ chức kế toán</i>	<i>Nơi thành lập và hoạt động</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	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	Tỉnh Quảng Nam	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 (*)	Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh bê tông xây dựng

(*) Chi nhánh này được chuyển từ chi nhánh hạch toán độc lập sang chi nhánh hạch toán phụ thuộc từ ngày 1 tháng 1 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính 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 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 của Công ty được thực hiện bằng cách cộng hợp các chỉ tiêu tương ứng của các báo cáo tài chính 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 căn trừ theo từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 Chứng từ ghi sổ.

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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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 ghi nhận 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 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 và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng 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 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 vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và phân bổ trên cơ sở diện tích được bán của hàng hóa bất động sản đó.

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 năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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 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.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 - 32 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

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 năm 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 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 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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản 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.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, 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 sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.13 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/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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.

3.14 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty được xác định.

3.15 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa trên khối lượng công việc được thực hiện trong năm 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 năm 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

3.17 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.

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 của Công ty trong năm.

3.18 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 năm.

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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 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 các thành viên gia đình mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.834.125.369	997.177.589
Tiền gửi ngân hàng	20.478.683.363	30.423.534.786
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	32.312.808.732	31.420.712.375

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất là 3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	10.900.000.000	10.900.000.000	26.159.347.483	26.159.347.483
TỔNG CỘNG	10.900.000.000	10.900.000.000	26.159.347.483	26.159.347.483

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,11%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm).

Công ty đã sử dụng một số hợp đồng tiền gửi ngân hàng nêu trên làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng	511.154.215.908	459.165.069.489
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Công ty TNHH Phần mềm FPT Miền Trung	57.395.732.315	18.686.961.600
- Công ty Cổ phần Hải Vân Thành Đạt	48.515.483.993	53.319.683.993
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	47.081.492.200	66.820.808.200
- Trường Đại học Duy Tân	37.598.304.279	17.553.855.379
- Trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh	21.061.563.000	-
- Các khách hàng khác	217.509.912.321	220.792.032.517
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	17.175.530.832	38.413.244.295
TỔNG CỘNG	528.329.746.740	497.578.313.784
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.313.988.526)	(2.733.288.822)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Đà Nẵng	22.716.024.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật PCCC An Bảo Phát	4.086.054.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây Lắp Tân Gia Hưng	2.000.000.000	354.068.385
Công ty TNHH Xây dựng Kỹ thuật Minh Thành	1.561.766.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Long Phụng	950.990.953	1.375.184.000
Công ty TNHH MTV Phát Hưng Bình	575.543.767	1.111.285.792
Trả trước cho người bán khác	9.767.538.138	7.460.560.694
TỔNG CỘNG	41.657.916.858	10.301.098.871
Dự phòng trả trước cho người bán	(264.711.000)	(114.600.000)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản tạm ứng triển khai dự án	3.451.742.714	-	3.643.315.395	-
Ký quỹ, ký cược	14.442.654.755	-	13.713.604.755	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	1.756.622.100	-	2.371.686.142	-
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	2.369.350.293	-	1.028.608.563	-
Phải thu khác	2.339.302.953	(1.170.000.800)	3.770.085.474	(1.170.000.800)
TỔNG CỘNG	24.359.672.815	(1.170.000.800)	24.527.300.329	(1.170.000.800)
Trong đó				
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-	1.278.370.474	-
Phải thu khác từ bên thứ ba	24.359.672.815	(1.170.000.800)	23.248.929.855	(1.170.000.800)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.262.043.000	-	1.262.043.000	-
Các đối tượng khác	4.655.771.326	169.114.000	3.159.498.422	403.651.800
TỔNG CỘNG	5.917.814.326	169.114.000	4.421.541.422	403.651.800

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.456.815.459	-	6.844.868.964	-
Công cụ, dụng cụ	15.602.818.928	-	18.220.437.517	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	98.390.321.489	-	91.350.457.096	-
Trong đó:				
Dự án bất động sản	69.549.261.027	-	58.504.201.576	-
- Khu đô thị Thiên Ân	63.933.164.043	-	55.882.560.995	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	5.487.210.620	-	2.492.754.217	-
- Khu dân cư Thuận Trà 2	128.886.364	-	128.886.364	-
Các công trình xây lắp	28.841.060.462	-	32.846.255.520	-
Thành phẩm	5.745.995.433	-	2.214.637.015	-
Hàng hóa bất động sản (*)	29.382.440.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	154.578.391.309	-	118.630.400.592	-

(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm giá trị 3 lô đất tại Khu Đô thị Công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	21.421.858.453	54.622.211.875	91.426.163.706	304.843.601	167.775.077.635
- Mua trong năm	-	1.729.272.727	-	-	1.729.272.727
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	580.685.692	-	-	-	580.685.692
Số cuối năm	22.002.544.145	56.351.484.602	91.426.163.706	304.843.601	170.085.036.054
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	4.445.254.620	23.895.729.485	34.642.727.886	304.843.601	63.288.555.592
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	11.126.369.267	32.816.684.575	58.652.861.900	255.496.404	102.851.412.146
- Khấu hao trong năm	2.414.766.939	4.865.040.602	9.353.417.465	49.347.197	16.633.225.006
Số cuối năm	13.541.136.206	37.681.725.177	68.006.279.365	304.843.601	119.484.637.152
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	10.295.489.186	21.805.527.300	32.773.301.806	49.347.197	64.923.665.489
Số cuối năm	8.461.407.939	18.669.759.425	23.419.884.341	-	50.600.398.902
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	4.429.899.421	8.063.467.794	15.253.163.325	-	27.746.530.540

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 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Số cuối năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	165.850.000	165.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	317.257.407	317.257.407
- Hao mòn trong năm	-	94.888.889	94.888.889
Số cuối năm	-	412.146.296	412.146.296
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.404.000.000	128.592.593	1.532.592.593
Số cuối năm	1.404.000.000	33.703.704	1.437.703.704

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.591.298.176	5.167.930.347
Chi phí khác	561.163.730	1.802.194.585
TỔNG CỘNG	2.152.461.906	6.970.124.932
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.869.993.224	29.238.775.052
Chi phí khác	91.471.993	-
TỔNG CỘNG	23.961.465.217	29.238.775.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Vinaconex 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	162.250.000	-	162.250.000
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000	5.162.250.000	(5.000.000.000)	162.250.000

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

13.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn trên 12 tháng và hưởng lãi suất 4,78%/năm.

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Doanh nghiệp Tư nhân Hiệp Thuận	20.350.251.700	20.350.251.700	21.031.463.200	21.031.463.200
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	12.493.067.450	12.493.067.450	11.820.634.950	11.820.634.950
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	11.614.658.203	11.614.658.203	23.771.038.743	23.771.038.743
Công ty TNHH Duy Thịnh	7.294.988.703	7.294.988.703	12.495.238.703	12.495.238.703
Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu thép O.U.M.E.R	3.081.788.508	3.081.788.508	20.612.736.600	20.612.736.600
Phải trả người bán khác	144.640.996.673	144.640.996.673	182.865.243.342	182.865.243.342
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	21.550.000	21.550.000	-	-
TỔNG CỘNG	199.497.301.237	199.497.301.237	272.596.355.538	272.596.355.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp Đà Nẵng	93.432.797.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Minh Thiện	9.502.000.000	-
Trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh	-	12.249.728.000
Ban Quản lý Dự án Xây dựng phân hiệu trường Đại học FPT tại thành phố Đà Nẵng	-	12.852.528.300
Người mua trả tiền trước khác	1.403.494.980	3.449.787.144
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 27)	768.000	681.765.115
TỔNG CỘNG	104.339.059.980	29.233.808.559

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	14.924.437.195	88.317.598.682	(87.239.734.603)	16.002.301.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(431.027.023)	3.622.610.984	(1.064.824.998)	2.126.758.963
Thuế thu nhập cá nhân	113.694.306	1.274.416.754	(1.305.628.233)	82.482.827
Thuế tài nguyên	127.185.526	2.555.342.600	(2.451.962.600)	230.565.526
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	(1.948.172.490)	702.752.264	(1.392.210.831)	(2.637.631.057)
Phí bảo vệ môi trường	34.084.199	842.089.600	(807.974.200)	68.199.599
Các loại thuế khác	(8.161.778)	221.201.732	(221.381.996)	(8.342.042)
TỔNG CỘNG	12.812.039.935	97.536.012.616	(94.483.717.461)	15.864.335.090
Trong đó:				
- Thuế phải nộp	15.199.401.226			18.510.308.189
- Thuế phải thu	(2.387.361.291)			(2.645.973.099)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp		
- Dự án Viện nghiên cứu và Phát triển Trường Đại học Duy Tân	20.374.707.546	13.330.666.936
- Dự án Katshutoshi Grand House - Center Point Đà Nẵng	12.677.368.178	14.119.790.446
- Dự án Thư viện và Nhà làm việc Giáo sư trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh	10.682.177.594	-
- Dự án thi công hệ thống tường vây, kết cấu phần hầm và ngầm công trình thuộc dự án Chung cư The Sang - The Sang Residence	6.245.481.266	-
- Dự án xây lắp hệ thống kỹ thuật trong và ngoài nhà - Trường Đại học Duy Tân	5.220.459.407	2.923.309.489
- Dự án Trung tâm Đào tạo và Nghiên cứu Công nghệ Đại học FPT thành phố Hồ Chí Minh	2.991.834.547	9.736.048.153
- Các dự án khác	11.601.775.344	11.526.428.871
Chi phí trích trước cho dự án bất động sản (Dự án Khu đô thị mới số 3)	530.940.867	4.636.606.349
Chi phí lãi vay phải trả	315.989.038	285.482.893
TỔNG CỘNG	70.640.733.787	56.558.333.137

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cổ tức	12.099.211.811	111.211.811
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.245.035.000
Các loại bảo hiểm và kinh phí công đoàn	688.305.870	152.112.686
Các khoản phải trả khác	1.628.120.551	1.096.375.936
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	28.048.950	118.953.143
TỔNG CỘNG	17.347.454.171	3.723.688.576

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành các dự án bất động sản	3.546.895.511	8.867.238.778
- Dự án Khu đô thị mới số 3	3.354.484.087	8.386.210.217
- Dự án Khu đô thị Vệt khóp nổi Đông Á	192.411.424	481.028.561
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	2.732.082.238	1.169.571.447
TỔNG CỘNG	6.278.977.749	10.036.810.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	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 19.1)	222.514.720.844	222.514.720.844	782.101.921.451	(719.869.387.186)	284.747.255.109	284.747.255.109
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	4.815.000.000	4.815.000.000	2.681.000.000	(4.815.000.000)	2.681.000.000	2.681.000.000
TỔNG CỘNG	227.329.720.844	227.329.720.844	784.782.921.451	(724.684.387.186)	287.428.255.109	287.428.255.109
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 19.2)	2.976.250.000	2.976.250.000	-	(2.681.000.000)	295.250.000	295.250.000
TỔNG CỘNG	2.976.250.000	2.976.250.000	-	(2.681.000.000)	295.250.000	295.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Khoản vay	Số cuối năm (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	157.658.377.290	Kỳ hạn vay từ 3 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 15 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6% - 7,9%	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	85.990.313.240	Kỳ hạn vay là 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	7%- 7,5%	Một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công của Công ty.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	39.877.561.579	Kỳ hạn vay từ 3 đến 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 14 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6% - 7,9%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng và 1 xe ô tô Toyota Corolla Altis 1.8.
Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	800.000.000	Kỳ hạn vay từ 4 đến 9 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 30 tháng 4 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	6,8%	Một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, tài sản và các lợi ích khác hình thành từ một số hợp đồng xây lắp của Công ty.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Quảng Nam	421.003.000	Kỳ hạn vay là 6 tháng với khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 14 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	9,5%	Tài sản và các lợi ích khác được hình thành từ một số hợp đồng xây lắp của Công ty.
TỔNG CỘNG	<u>284.747.255.109</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quảng Nam	1.500.000.000	Thời hạn khoản vay là 42 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 21 tháng 1 năm 2022.	Lãi suất trong năm là 7%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng	Các tài sản hình thành từ khoản vay của Công ty bao gồm tổ hợp dây chuyền nghiền sàng đá 250 tấn/h và xe đào phục vụ sản xuất mỏ đá của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	1.476.250.000	Thời hạn khoản vay là 60 tháng. Gốc và lãi vay được thanh toán hàng quý đến ngày 22 tháng 1 năm 2022.	Lãi suất trong năm là 8,3%/năm và sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng	Một số phương tiện vận tải của Công ty và tài sản cố định khác.
TỔNG CỘNG	2.976.250.000			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	2.681.000.000			
- Vay dài hạn	295.250.000			

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	120.000.000.000	6.644.900.000	16.136.363.316	12.826.061.115	155.607.324.431
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.046.208.150	14.046.208.150
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.208.947.068)	(1.208.947.068)
- Chia cổ tức	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(11.000.000)	-	-	(11.000.000)
Số cuối năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	13.663.322.197	156.433.585.513
Năm nay:					
Số đầu năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	13.663.322.197	156.433.585.513
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	6.287.332.999	6.287.332.999
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Số cuối năm	120.000.000.000	6.633.900.000	16.136.363.316	7.450.655.196	150.220.918.512

(*) Công ty đã thực hiện chia cổ tức và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01NQ/2020/VC25-ĐHĐCĐ vào ngày 10 tháng 6 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	61.200.000.000	51%	61.200.000.000	51%
Các cổ đông khác	58.800.000.000	49%	58.800.000.000	49%
TỔNG CỘNG	120.000.000.000	100%	120.000.000.000	100%

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	12.000.000.000	12.000.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	12.000.000.000	12.000.000.000
Cổ tức cho năm 2019: (VND 1.000/cổ phiếu)	12.000.000.000	-
Cổ tức cho năm 2018: (VND 1.000/cổ phiếu)	-	12.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	12.000.000	12.009.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

20.4 Cổ phiếu

Số lượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	826.703.862.992	1.015.709.688.102
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	568.102.789.618	718.335.411.846
Doanh thu bán thành phẩm	258.601.073.374	297.099.865.945
Doanh thu hoạt động kinh doanh Bất động sản	-	274.410.311
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	826.703.862.992	1.015.709.688.102
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	797.381.921.865	993.108.064.684
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	29.321.941.127	22.601.623.418

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	1.147.180.305	1.606.676.798
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	68.500.000
TỔNG CỘNG	1.147.180.305	1.675.176.798

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	527.454.356.128	677.594.439.592
Giá vốn bán thành phẩm	212.056.005.344	235.748.771.672
Giá vốn hoạt động kinh doanh Bất động sản	80.226.364	-
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây lắp	2.501.980.700	636.379.572
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các dự án bất động sản	(5.320.343.267)	(4.072.745.580)
TỔNG CỘNG	736.772.225.269	909.906.845.256

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	17.395.367.561	14.495.101.916
TỔNG CỘNG	17.395.367.561	14.495.101.916

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	6.782.672.599	8.002.731.843
Chi phí nhiên liệu phục vụ vận chuyển	11.227.252.986	18.938.952.360
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	3.363.254.285	3.563.374.424
Chi phí khấu hao	9.271.783.958	8.692.183.590
Chi phí khác	2.078.412.125	1.591.814.308
TỔNG CỘNG	32.723.375.953	40.789.056.525
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	21.832.840.959	25.006.267.688
Chi phí khấu hao	598.260.793	638.573.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.124.675.349	1.871.876.649
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.730.810.704	507.152.323
Chi phí khác	6.548.387.038	6.944.986.096
TỔNG CỘNG	31.834.974.843	34.968.856.318

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí nguyên vật liệu	507.591.914.876	606.957.887.569
Chi phí nhân công	188.212.233.801	232.460.651.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.728.113.895	16.245.312.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.983.588.372	60.228.225.183
Chi phí khác	45.385.947.932	52.199.745.513
TỔNG CỘNG	811.901.798.876	968.091.822.371

Một số chỉ tiêu của chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày số liệu của năm hiện tại.

26. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.622.610.984	2.112.540.176
TỔNG CỘNG	3.622.610.984	2.112.540.176

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.909.943.983	16.158.748.326
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	1.981.988.797	3.231.749.665
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):		
Chi phí không được khấu trừ thuế	60.274.281	33.910.751
Điều chỉnh chi phí lãi vay không được khấu trừ cho giai đoạn từ năm 2017 đến 2020 theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.561.113.668	-
Các khoản phạt	19.234.238	43.869.326
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(6.250.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.190.739.566)
Chi phí thuế TNDN	3.622.610.984	2.112.540.176

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp Chia cổ tức	1.165.533.184 6.120.000.000	8.538.977.063 6.120.000.000
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông Mua hàng hóa	392.028.181 51.500.000	252.450.000 554.545.455
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	157.654.545	1.006.010.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	39.545.455	526.986.364
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	27.567.179.762	12.277.199.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2019: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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	12.750.839.826	27.672.022.601
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	4.410.200.006	10.304.919.994
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	14.491.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 9	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	-	309.801.700
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	Cùng Tổng Công ty	Bán bê tông	-	126.500.000
TỔNG CỘNG			17.175.530.832	38.413.244.295
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phải thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư dự án	-	1.278.370.474
TỔNG CỘNG			-	1.278.370.474
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)				
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng Tổng Công ty	Mua bê tông	21.550.000	-
TỔNG CỘNG			21.550.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Trả trước tiền thi công, xây lắp	-	680.997.115
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Cùng Tổng Công ty	Trả trước tiền mua bê tông	768.000	768.000
TỔNG CỘNG			768.000	681.765.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	28.048.950	118.953.143
TỔNG CỘNG			28.048.950	118.953.143

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND			
Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	783.261.539	965.076.923
Ông Nguyễn Khắc Hải	Thành viên HĐQT	166.667.000	281.350.769
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	612.030.769	740.498.462
Ông Trương Văn Đức	Thành viên/ Phó Tổng Giám đốc	612.030.769	740.558.462
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc	458.697.436	13.333.333
Ông Nguyễn Đình Thiệu	Phó Tổng Giám đốc	492.030.769	650.558.462
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	492.030.769	650.498.462
TỔNG CỘNG		3.796.749.051	4.161.874.873

28. 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 năm.

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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.287.332.999	14.046.208.150
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(882.885.953)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.287.332.999	13.163.322.197
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	12.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	524	1.097
- Lãi suy giảm	524	1.097

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 10 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 31 tháng 7 năm 2019 với số tiền lần lượt là 500.000.000 VND và 382.885.953 VND.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 chưa được điều chỉnh do chưa Công ty chưa trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

29. 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 bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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:

	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	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	568.102.789.618	258.601.073.374	-	826.703.862.992
Tổng doanh thu	568.102.789.618	258.601.073.374	-	826.703.862.992
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	38.146.452.790	46.545.068.030	5.240.116.903	89.931.637.723
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)				(80.021.693.740)
Lợi nhuận thuần trước thuế				9.909.943.983
Chi phí thuế TNDN				(3.622.610.984)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				6.287.332.999
Tổng tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	589.939.786.956	119.851.527.275	116.106.008.465	825.897.322.696
Tài sản không phân bổ (ii)				50.375.058.732
Tổng tài sản				876.272.381.428
Nợ phải trả bộ phận	365.139.887.579	70.728.385.881	2.459.684.347	438.327.957.807
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				287.723.505.109
Tổng nợ phải trả				726.051.462.916

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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)

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (Trình bày lại)				
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	718.335.411.846	297.099.865.945	274.410.311	1.015.709.688.102
Tổng doanh thu	718.335.411.846	297.099.865.945	274.410.311	1.015.709.688.102
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	40.104.592.682	61.351.094.273	4.347.155.891	105.802.842.846
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)				(89.644.094.520)
Lợi nhuận thuần trước thuế				16.158.748.326
Chi phí thuế TNDN				(2.112.540.176)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				14.046.208.150
Tổng tài sản và nợ phải trả				
Tài sản bộ phận	532.171.782.170	147.447.745.354	72.893.923.887	752.513.451.411
Tài sản không phân bổ (ii)				57.742.309.858
Tổng tài sản				810.255.761.269
Nợ phải trả bộ phận	346.228.670.949	75.181.353.627	2.106.180.336	423.516.204.912
Nợ phải trả không phân bổ (iii)				230.305.970.844
Tổng nợ phải trả				653.822.175.756

(i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay.

Thuyết minh thông tin theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày số liệu của năm hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT


Cam kết thuê hoạt động


Công ty đang thuê văn phòng tại các chi nhánh và nhà cho nhân viên thực hiện dự án theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:


	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	1.061.538.289	786.909.071
Từ 1 năm – 5 năm	1.520.809.731	-
TỔNG CỘNG	2.582.348.020	786.909.071

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

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


 Nguyễn Minh Tuấn
 Người lập


 Nguyễn Đức Quang Thông
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Văn Trung
 Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

EY | Building a better working world

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

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

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

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

© 2021 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn