

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 122 CV/2019/VC25-CBTT

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 02 năm 2018

V/v "**Chênh lệch lợi nhuận sau thuế**
BCTC tổng hợp năm 2018 và năm 2017 đã kiểm toán"

Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty : Công ty cổ phần Vinaconex 25
2. Mã chứng khoán : VCC
3. Địa chỉ trụ sở chính : 89A Phan Đăng Lưu, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
4. Điện thoại : 02363 621 638
5. Nội dung CBTT :
- 5.1 Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2018 sau kiểm toán của Công ty cổ phần Vinaconex 25 được lập ngày 27/02/2019 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
- 5.2 Nội dung giải trình:
 Chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2018 và năm 2017 đã kiểm toán:

TT	Nội dung	Năm 2017 đã kiểm toán	Năm 2018 đã kiểm toán	% Thay đổi	Chênh lệch
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	911.486.682.294	1.034.315.999.632	13,5%	122.829.317.338
2	Tổng chi phí	896.144.771.057	1.016.525.281.475	13,4%	120.380.510.418
3	Lợi nhuận trước thuế	15.341.911.237	17.790.718.157	16,0%	2.448.806.920
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.314.777.077	4.964.657.042	15,1%	649.879.965
5	Lợi nhuận sau thuế	11.027.134.160	12.826.061.115	16,3%	1.798.926.955

Lợi nhuận sau thuế giữa báo cáo tài chính tổng hợp năm 2018 tăng 16,3%, tương đương tăng 1.798.926.955 đồng so với năm 2017 đã kiểm toán là do các nguyên nhân sau:

- Tổng doanh thu và thu nhập khác tăng 13,5%, tương đương tăng 122.829.317.338 đồng, trong khi đó chi phí tăng 13,4% tương đương tăng 120.380.510.418 đồng, thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 15,1%, tương đương tăng 649.879.965 đồng, làm lợi nhuận sau thuế năm 2018 tăng 16,3% so với năm 2017 đã kiểm toán.

6. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://www.vinaconex25.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT (báo cáo);
- Lưu TCKH, VT, TK.HĐQT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Trung

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Xuân Nhàn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 12 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Văn Trung	Phó Chủ tịch
Ông Trịnh Văn Thật	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2018)
Ông Đỗ Ngọc Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2018)
Ông Trương Văn Đức	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Nhàn	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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2019

Số: 505 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 02 năm 2019, từ trang 5 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 2018, 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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 12 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần, có lưu ý người đọc đến việc số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 02 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1472-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		650.929.608.893	604.924.327.982
I. Tiền	110	4	61.019.430.492	55.820.107.847
1. Tiền	111		61.019.430.492	55.820.107.847
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.525.722.222	2.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	22.525.722.222	2.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		415.978.436.138	453.256.254.587
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	384.504.972.396	399.592.578.998
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.792.214.915	36.235.167.156
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	17.191.986.126	20.219.245.732
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(3.510.737.299)	(2.790.737.299)
IV. Hàng tồn kho	140	10	145.325.201.047	89.100.404.010
1. Hàng tồn kho	141		145.325.201.047	89.100.404.010
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.080.818.994	4.547.561.538
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	4.779.861.771	3.372.839.399
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	1.300.957.223	1.174.722.139
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		96.844.200.269	86.195.836.222
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		380.370.800	361.126.500
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	380.370.800	361.126.500
II. Tài sản cố định	220		72.609.397.974	69.638.330.200
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	70.982.175.751	68.232.379.224
- Nguyên giá	222		160.594.979.396	143.094.674.447
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(89.612.803.645)	(74.862.295.223)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	1.627.222.223	1.405.950.976
- Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.569.850.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(222.627.777)	(163.899.024)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		367.920.909	207.357.838
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	367.920.909	207.357.838
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	125.000.000	125.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.125.000.000	5.125.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		23.361.510.586	15.864.021.684
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	23.361.510.586	15.796.357.817
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	67.663.867
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		747.773.809.162	691.120.164.204

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		592.166.484.731	535.371.845.230
I. Nợ ngắn hạn	310		587.032.484.731	524.459.845.230
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	243.383.339.871	220.719.581.570
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		48.664.276.280	35.335.957.448
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	18.757.961.108	4.081.848.875
4. Phải trả người lao động	314		19.917.377.051	7.273.795.551
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	67.439.478.369	55.020.925.936
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.992.758.188	1.921.471.313
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	171.574.288.398	197.544.440.804
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		14.224.403.118	1.700.270.261
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		78.602.348	861.553.472
II. Nợ dài hạn	330		5.134.000.000	10.912.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	5.134.000.000	10.912.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		155.607.324.431	155.748.318.974
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	155.607.324.431	155.748.318.974
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.644.900.000	6.644.900.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.136.363.316	16.136.363.316
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.826.061.115	12.967.055.658
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		-	2.987.994.210
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		12.826.061.115	9.979.061.448
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		747.773.809.162	691.120.164.204



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập biểu



Nguyễn Đình Huân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.029.757.320.137	903.920.335.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.029.757.320.137	903.920.335.190
4. Giá vốn hàng bán	11	24	922.156.256.011	813.054.085.681
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		107.601.064.126	90.866.249.509
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.370.265.956	2.453.794.330
7. Chi phí tài chính	22	27	17.855.313.827	15.314.811.632
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.855.313.827	15.314.811.632
8. Chi phí bán hàng	25	28	43.007.247.431	33.432.889.970
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	30.965.691.398	34.104.931.988
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		17.143.077.426	10.467.410.249
11. Thu nhập khác	31		3.188.413.539	5.112.552.774
12. Chi phí khác	32		2.540.772.808	238.051.786
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		647.640.731	4.874.500.988
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.790.718.157	15.341.911.237
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	4.896.993.175	4.208.890.978
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		67.663.867	105.886.099
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		12.826.061.115	11.027.134.160
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	1.069	837


Nguyễn Minh Tuấn
Người lập biểu


Nguyễn Đình Huân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.790.718.157	15.341.911.237
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	16.899.230.804	15.896.649.121
Các khoản dự phòng	03	13.244.132.857	(3.099.656.072)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(1.270.754.160)	(2.498.797.966)
Chi phí lãi vay	06	17.855.313.827	15.314.811.632
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	64.518.641.485	40.954.917.952
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	35.098.127.703	55.671.873.095
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(56.224.797.037)	(31.130.683.353)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	72.289.297.794	(151.235.937.356)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.972.175.141)	2.384.954.650
Tiền lãi vay đã trả	14	(17.896.308.121)	(15.360.650.755)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.776.816.420)	(6.300.474.318)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.750.006.782)	(4.954.802.406)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	82.285.963.481	(109.970.802.491)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(15.667.873.526)	(35.420.839.917)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.314.211.362	316.184.734
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.325.722.222)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	17.800.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	125.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.370.265.956	2.397.106.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(33.309.118.430)	(14.782.548.524)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	60.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	767.463.279.916	746.397.429.175
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(799.211.432.322)	(660.747.143.746)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.029.370.000)	(14.165.687.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(43.777.522.406)	131.484.597.589
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	5.199.322.645	6.731.246.574
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	55.820.107.847	49.088.861.273
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	61.019.430.492	55.820.107.847


Nguyễn Minh Tuấn
Người lập biểu


Nguyễn Đình Huân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 02 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. 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 niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 504 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 448).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Các hoạt động chính 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, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, công trình công ích, thi công các công trình 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; cắt tạo dáng 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 toán dự án, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Hoạt động xây dựng khác bao gồm 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 phục vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ dùng khác trong gia đình; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; và
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường 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 và chu kỳ kinh doanh của các hoạt động khác.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 02 chi nhánh. Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. 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 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 yêu cầu Ban Tổng 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và khó có khả năng thanh toán, hoặc các khoản nợ 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 của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân giá quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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.

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>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc và thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn	6 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 8

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài theo thửa đất số 27 với diện tích 238,6m² tại 89A Phan Đăng Lưu, Hải Châu, Đà Nẵng.

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả 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 Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

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 khoản 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 đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 trước thuế 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 mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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.

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.852.172.008	8.538.207.010
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.167.258.484	47.281.900.837
	61.019.430.492	55.820.107.847

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	10.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng (i)	2.200.000.000	2.200.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	5.125.722.222	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Quảng Nam	3.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	1.000.000.000	-
	22.525.722.222	2.200.000.000

- (i) Công ty đã sử dụng các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng với giá trị 2.2 tỷ VND để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng này.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.125.000.000	(5.000.000.000)	5.125.000.000	(5.000.000.000)
<i>Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng</i>	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
<i>Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất</i>	125.000.000	-	125.000.000	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	326.458.050.124	233.176.664.008
Ban Quản lý dự án Y tế trọng điểm	85.259.326.800	48.127.977.700
Các đối tượng khác	241.198.723.324	185.048.686.308
b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	58.046.922.272	166.415.914.990
Cộng	384.504.972.396	399.592.578.998

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.464.736.466	2.464.736.466
Ứng tiền đền bù Dự án Thiên Ân	2.462.542.602	2.196.908.402
Ứng tiền đền bù Dự án Điện Nam - Điện Ngọc	-	1.149.450.295
Ứng tiền cho Dự án Trường Cao đẳng Y tế Quảng Nam	6.175.000	6.175.000
Ứng tiền 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	400.000.000
Ứng tiền đền bù cho Dự án Ngân hàng TMCP An Bình	720.000.000	720.000.000
Ứng tiền đền bù cho Dự án Văn hóa Thể thao Du lịch Quảng Nam	139.000.000	139.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Quyết Thắng	-	160.000.000
Tạm ứng	3.840.629.370	5.873.814.120
Phải thu người lao động	68.915.718	17.533.384
Ký quỹ đảm bảo đầu tư dự án Khu đô thị Thiên Ân	4.405.000.000	4.405.000.000
Ký cược, ký quỹ khác	1.810.160.446	1.685.355.006
Phải thu khác	753.825.724	711.272.259
Cộng	17.191.986.126	20.219.245.732
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.464.736.466	2.464.736.466
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	380.370.800	361.126.500
Cộng	380.370.800	361.126.500

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
			VND			VND
Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.262.043.000	-	Trên 3 năm	1.262.043.000	-	Trên 3 năm
Khác	2.248.694.299	-	Trên 3 năm	1.528.694.299	-	Trên 3 năm
	3.510.737.299	-		2.790.737.299	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty trích lập dự phòng cho các khoản nợ xấu căn cứ theo quy định của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
				VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.198.037.549	-	7.113.164.837	-
Công cụ, dụng cụ	27.035.802.750	-	28.871.091.858	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	108.053.447.840	-	51.469.089.098	-
Thành phẩm	3.037.912.908	-	1.647.058.217	-
Cộng	145.325.201.047	-	89.100.404.010	-

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí của các công trình đang trong quá trình xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chi tiết theo các công trình như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam - Điện Ngọc	48.011.505.983	27.401.207.552
Hoàn thiện tuyến đê sông Bàn Thạch	1.807.723.979	3.513.875.000
Trụ sở Viettel Đà Nẵng - Nguyễn Thành Hãn	1.343.603.088	9.701.696.138
Tòa nhà Viettel Xô Viết Nghệ Tĩnh	2.579.865.435	1.115.969.344
FPT TP Hồ Chí Minh	9.378.141.667	-
Cục Hải quan tỉnh Bình Định	4.107.059.438	64.823.363
20 căn shophouse KĐT Võng Nhi	3.005.755.908	-
Nhà máy sản xuất thuốc điều trị ung thư	3.597.475.315	-
70 căn shophouse liền kề thuộc dự án Lakeside Palace	4.095.508.343	-
Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside	3.022.160.240	-
35 căn villas thuộc dự án One River Villas	13.923.341.075	-
Các công trình khác	13.181.307.369	9.671.517.701
	108.053.447.840	51.469.089.098

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	4.779.861.771	3.372.839.399
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.870.230.415	2.276.255.911
- Các khoản khác	2.909.631.356	1.096.583.488
b. Dài hạn	23.361.510.586	15.796.357.817
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.439.654.025	13.829.396.585
- Các khoản khác	921.856.561	1.966.961.232

12. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	16.657.599.413	45.099.838.808	81.122.536.716	214.699.510	143.094.674.447
Mua sắm trong năm	-	4.960.000.000	10.147.075.455	120.235.000	15.227.310.455
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.175.678.389	1.111.927.009	174.894.521	-	4.462.499.919
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.674.609.324)	(484.805.192)	(30.090.909)	(2.189.505.425)
Số dư cuối năm	19.833.277.802	49.497.156.493	90.959.701.500	304.843.601	160.594.979.396
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	7.298.556.188	27.547.528.995	39.838.468.398	177.741.642	74.862.295.223
Khấu hao trong năm	1.730.858.232	4.434.418.452	10.621.376.500	53.848.867	16.840.502.051
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.674.609.324)	(385.293.396)	(30.090.909)	(2.089.993.629)
Số dư cuối năm	9.029.414.420	30.307.338.123	50.074.551.502	201.499.600	89.612.803.645
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	9.359.043.225	17.552.309.813	41.284.068.318	36.957.868	68.232.379.224
Tại ngày cuối năm	10.803.863.382	19.189.818.370	40.885.149.998	103.344.001	70.982.175.751

Nguyên giá của tài sản cổ định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 44.387.705.359 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 31.834.267.008 VND).

Như trình bày tại các Thuyết minh số 19 và số 20, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 45.230.753.781 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 46.895.835.405 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.404.000.000	165.850.000	1.569.850.000
Tăng trong năm	-	280.000.000	280.000.000
Số dư cuối năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	163.899.024	163.899.024
Khấu hao trong năm	-	58.728.753	58.728.753
Số dư cuối năm	-	222.627.777	222.627.777
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	1.404.000.000	1.950.976	1.405.950.976
Tại ngày cuối năm	1.404.000.000	223.222.223	1.627.222.223

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 165.850.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 102.000.000 VND).

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải thu/ nộp trong năm VND	Số đã thực thu/ nộp trong năm VND	Chuyển sang khoản phải thu VND	Số cuối năm VND
a. Các khoản phải thu					
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.174.722.139	1.392.210.829	1.501.664.831	-	1.284.176.141
Thuế tài nguyên	-	-	-	7.814.474	7.814.474
Thuế khác	-	-	-	8.966.608	8.966.608
Cộng	1.174.722.139	1.392.210.829	1.501.664.831	16.781.082	1.300.957.223
b. Các khoản phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	233.268.948	78.290.437.072	62.588.308.137	-	15.935.397.883
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.592.153.431	4.896.993.175	4.776.816.420	-	2.712.330.186
Thuế thu nhập cá nhân	524.684.092	1.105.890.386	1.520.341.439	-	110.233.039
Thuế tài nguyên	714.318.021	3.295.290.000	4.017.422.495	(7.814.474)	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	220.019.546	220.019.546	-	-
Thuế khác	17.424.383	1.661.770.796	1.688.161.787	(8.966.608)	-
Cộng	4.081.848.875	89.470.400.975	74.811.069.824	(16.781.082)	18.757.961.108

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự án đầu tư trạm nghiên đá	367.920.909	207.357.838
Cộng	367.920.909	207.357.838

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
		Số có khả năng trả nợ	
Công ty CP Vật tư thiết bị & Đầu tư xây dựng M.E.I	30.035.300.564	30.035.300.564	36.859.683.427
Công ty TNHH Thiết bị công nghiệp nặng MICO	15.935.367.200	15.935.367.200	-
Các đối tượng khác	197.412.672.107	197.412.672.107	183.859.898.143
Cộng	243.383.339.871	243.383.339.871	220.719.581.570
Trong đó:			
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	779.447.500	779.447.500	513.292.004

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trích trước chi phí Dự án Điện Nam - Điện Ngọc	19.190.793.242	26.765.626.756
Trích trước chi phí thực hiện các công trình xây lắp	48.044.738.175	28.010.357.934
Lãi vay phải trả	203.946.952	244.941.246
Cộng	67.439.478.369	55.020.925.936

18. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Người mua góp vốn vào Dự án Điện Nam - Điện Ngọc	1.473.787.750	1.158.720.212
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công	590.320.973	-
Kinh phí công đoàn	461.902.933	436.576.607
Bảo hiểm y tế	48.755.081	45.485.520
Bảo hiểm thất nghiệp	29.693.535	31.358.607
Cổ tức phải trả	121.011.811	150.381.811
Các khoản phải trả, phải nộp khác	267.286.105	98.948.556
Cộng	2.992.758.188	1.921.471.313

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	191.766.440.804	191.766.440.804	767.463.279.916	793.433.432.322	165.796.288.398	165.796.288.398
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Quảng Nam (i)	32.715.448.872	32.715.448.872	93.967.001.960	113.514.758.006	13.167.692.826	13.167.692.826
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Quảng Nam (ii)	58.813.725.897	58.813.725.897	364.995.016.028	369.070.049.794	54.738.692.131	54.738.692.131
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Quảng Nam (iii)	35.541.595.419	35.541.595.419	98.428.244.242	101.743.048.517	32.226.791.144	32.226.791.144
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Quảng Nam (iv)	28.661.388.803	28.661.388.803	81.612.662.780	83.463.815.834	26.810.235.749	26.810.235.749
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Đà Nẵng (v)	36.034.281.813	36.034.281.813	117.058.832.306	123.941.760.171	29.151.353.948	29.151.353.948
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) - Chi nhánh Đà Nẵng (vi)	-	-	11.401.522.600	1.700.000.000	9.701.522.600	9.701.522.600
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	5.778.000.000	5.778.000.000	5.778.000.000	5.778.000.000	5.778.000.000	5.778.000.000
Tổng	197.544.440.804	197.544.440.804	773.241.279.916	799.211.432.322	171.574.288.398	171.574.288.398

(i) Thẻ hiện khoản vay từ Vietcombank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500H1/18009/NHNT ngày 23 tháng 01 năm 2018 với hạn mức 80 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 23 tháng 01 năm 2018 đến ngày 22 tháng 01 năm 2019. Lãi vay được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản cố định được quy định cụ thể trong Hợp đồng vay như trình bày tại Thuyết minh số 12.

(ii) Thẻ hiện khoản vay từ BIDV - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/586039/HĐTD ngày 02 tháng 5 năm 2018 với hạn mức 500 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 02 tháng 5 năm 2018 đến ngày 30 tháng 4 năm 2019. Lãi vay được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản cố định được quy định cụ thể trong Hợp đồng vay như trình bày tại Thuyết minh số 12.

- (iii) Thể hiện khoản vay từ Vietinbank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng hạn mức số 31/2018-HĐCVHM/NHCT482- VINACONEX 25 ngày 15 tháng 7 năm 2018 với hạn mức 100 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2018 đến ngày 15 tháng 7 năm 2019. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng Quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 16-2016/HĐTCQTS-KHDN ngày 21 tháng 6 năm 2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đi kèm được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Vietinbank Quảng Nam; quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 100/2018/HĐBĐ/NHCT482-VINACONEX 25 ngày 22 tháng 01 năm 2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đi kèm giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Vietinbank Quảng Nam; quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 83/2018/HĐBĐ/NHCT482-VINACONEX 25 ngày 04 tháng 9 năm 2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đi kèm giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Vietinbank Quảng Nam; và quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 84/2018/HĐBĐ/NHCT482-VINACONEX 25 ngày 04 tháng 9 năm 2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đi kèm được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Vietinbank Quảng Nam.
- (iv) Thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng hạn mức số 471/2018/HĐHM-PN/SHB120500 ngày 27 tháng 8 năm 2018 với hạn mức 150 tỷ VND với thời hạn 12 tháng từ ngày 27 tháng 8 năm 2018 đến ngày 26 tháng 8 năm 2019. Lãi vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu hợp pháp phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 126/2017/HĐXD ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tỉnh Quảng Nam về việc Thi công gói thầu "Thi công xây lắp và thiết bị xây dựng thuộc dự án: Trụ sở Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tỉnh Quảng Nam"; quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu hợp pháp phát sinh từ Hợp đồng xây dựng số 166/2016/HĐ-XD ngày 28 tháng 5 năm 2016 về việc "Thi công Gói thầu Hợp phần Quản lý lũ lụt - Hoàn thiện tuyến đê sông Bàn Thạch thuộc Dự án Phát triển các Thành phố loại 2 ở tỉnh Quảng Nam (Tam Kỳ), tỉnh Hà Tĩnh (Hà Tĩnh) và tỉnh Đắk Lắk (Buôn Ma Thuột)"; quyền tài sản, các tài sản và lợi ích khác thuộc sở hữu hợp pháp phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số 630/2017/HĐXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Cục Hải Quan Thành Phố Đà Nẵng về việc thi công gói thầu số 12 "Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị công trình thuộc Dự án Trụ sở Chi cục Hải quan sân bay quốc tế Đà Nẵng".
- (v) Thể hiện khoản vay từ BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/586039/HĐTD ngày 08 tháng 5 năm 2018 với hạn mức tín dụng 150 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2018 đến ngày 30 tháng 4 năm 2019. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng Hợp đồng thế chấp gửi có kỳ hạn tại BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng và 01 xe ô tô Toyota Corolla Altis 1.8 như trình bày tại các Thuyết minh số 5 và số 12.
- (vi) Thể hiện khoản vay từ MB Bank - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 25318.18.301.1449987.TD ngày 31 tháng 7 năm 2018 với hạn mức 100 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31 tháng 7 năm 2018 đến ngày 31 tháng 7 năm 2019. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng hàng hóa, quyền đòi nợ được hình thành từ hợp đồng đầu ra, quyền đòi nợ hình thành trong tương lai, quyền được thanh toán trong giá trị sản lượng dở dang của công trình do MB Bank tài trợ.

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	VND	VND
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Quảng Nam (i)	10.690.000.000	10.690.000.000	-	1.500.000.000	9.190.000.000	9.190.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Quảng Nam (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	4.278.000.000	1.722.000.000	1.722.000.000
Tổng cộng	16.690.000.000	16.690.000.000	-	5.778.000.000	10.912.000.000	10.912.000.000

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	5.778.000.000	5.778.000.000			5.778.000.000	5.778.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	10.912.000.000	10.912.000.000			5.134.000.000	5.134.000.000

(i) Thể hiện khoản vay tại Vietcombank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6500J1/16069/NHNT ngày 21 tháng 11 năm 2016 với hạn mức 13 tỷ VND. Thời hạn của khoản vay là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất khoản vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện các dự án, thanh toán bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản cố định được quy định cụ thể trong Hợp đồng vay như trình bày tại Thuyết minh số 12.

(ii) Thể hiện khoản vay tại Agribank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 02/2016/HĐTD-VINA ngày 21 tháng 11 năm 2016 và Phụ lục Hợp đồng số 03/2017/PLHD-VINA ngày 11 tháng 4 năm 2017 với hạn mức tín dụng 7,5 tỷ VND. Thời hạn của khoản vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất khoản vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi. Mục đích của khoản vay để đầu tư máy móc thiết bị là tổ hợp dây chuyền nghiền sàng đá 250 tấn/h và xe đào phục vụ sản xuất tại Mỏ đá Vinaconex 25. Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐTC ngày 21 tháng 11 năm 2016, cụ thể: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là tổ hợp dây chuyền nghiền sàng đá 250 tấn/h và xe đào phục vụ sản xuất tại Mỏ đá Vinaconex 25.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Trong vòng một năm	5.778.000.000	5.778.000.000
Trong năm thứ hai	3.634.000.000	5.778.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.500.000.000	5.134.000.000
	10.912.000.000	16.690.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn - Thuyết minh số 19)	5.778.000.000	5.778.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	5.134.000.000	10.912.000.000

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	60.000.000.000	6.795.900.000	16.136.363.316	17.097.994.210	100.030.257.526
Tăng vốn trong năm	60.000.000.000	-	-	-	60.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(151.000.000)	-	-	(151.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.027.134.160	11.027.134.160
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo	-	-	-	(5.558.072.712)	(5.558.072.712)
Chia cổ tức	-	-	-	(9.600.000.000)	(9.600.000.000)
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	6.644.900.000	16.136.363.316	12.967.055.658	155.748.318.974
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.826.061.115	12.826.061.115
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo (i)	-	-	-	(967.055.658)	(967.055.658)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	6.644.900.000	16.136.363.316	12.826.061.115	155.607.324.431

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 27 tháng 3 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức cho các cổ đông năm 2017 của Công ty là 12.000.000.000 VND, trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo số tiền là 2.015.128.370 VND (năm 2017, Công ty đã tạm trích Quỹ khen, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo từ nguồn lợi nhuận năm 2017 với số tiền là 1.048.072.720 theo Nghị Quyết số 699/2017/VN25-HĐQT ngày 17 tháng 7 năm 2017, số còn lại 967.055.658 VND được ghi nhận vào báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018).

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.000.000	12.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đầu tư (sửa đổi), vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 là 120.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ	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%

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành hai bộ phận hoạt động từ ngày 02 tháng 01 năm 2018: Bộ phận hoạt động bất động sản tại chi nhánh Quảng Nam và bộ phận hoạt động khác tại Đà Nẵng. Công ty lập báo cáo bộ phận theo hai khu vực này.

Hoạt động chủ yếu của hai bộ phận kinh doanh trên ở các khu vực như sau:

- Bộ phận hoạt động bất động sản tại chi nhánh Quảng Nam: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Bộ phận hoạt động khác tại trụ sở Công ty ở Đà Nẵng: Hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và hoạt động khác.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2018	Trụ sở Công ty	Chi nhánh Quảng Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	720.256.784.179	76.470.308.508	(48.953.283.525)	747.773.809.162
Tổng tài sản				747.773.809.162
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	565.325.724.475	75.794.043.781	(48.953.283.525)	592.166.484.731
Tổng nợ phải trả				592.166.484.731
	Trụ sở Công ty	Chi nhánh Quảng Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	2018	2018	2018	2018
	VND	VND	VND	VND
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu thuần	927.034.500.227	145.662.359.777	(42.939.539.867)	1.029.757.320.137
Chi phí hoạt động kinh doanh	837.906.800.448	127.188.995.430	(42.939.539.867)	922.156.256.011
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	89.127.699.779	18.473.364.347	-	107.601.064.126
Chi phí bộ phận	60.364.446.807	13.608.492.022	-	73.972.938.829
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.763.252.972	4.864.872.325	-	33.628.125.297
Doanh thu hoạt động tài chính	1.370.265.956	-	-	1.370.265.956
Lợi nhuận khác	732.099.875	(84.459.144)	-	647.640.731
Chi phí tài chính	14.449.244.002	3.406.069.825	-	17.855.313.827
Lợi nhuận trước thuế	16.416.374.801	1.374.343.356	-	17.790.718.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	4.198.914.546	698.078.629	-	4.896.993.175
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	67.663.867	-	-	67.663.867
Lợi nhuận sau thuế				12.826.061.115

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ trong lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo Khu vực địa lý.

112
 VC
 TÊN
 Đ
 N
 TT

23. DOANH THU

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	654.617.297.254	575.719.833.757
- Doanh thu bán thành phẩm và hàng hóa	307.153.987.908	286.400.720.405
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	67.986.034.975	41.799.781.028
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	36.323.608.509	164.022.926.887
	<u>1.029.757.320.137</u>	<u>903.920.335.190</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	602.308.617.791	558.526.758.752
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hóa	276.675.289.864	236.922.852.116
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	43.172.348.356	17.604.474.813
	<u>922.156.256.011</u>	<u>813.054.085.681</u>

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

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	719.906.829.037	619.541.536.356
Chi phí nhân công	154.409.104.365	183.139.767.068
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.899.230.804	15.896.649.121
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.711.261.284	32.216.123.616
Chi phí khác bằng tiền	119.413.780.097	62.244.963.747
	<u>1.097.340.205.587</u>	<u>913.039.039.908</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi	1.335.890.956	2.419.469.330
Cổ tức được chia	34.375.000	34.325.000
	<u>1.370.265.956</u>	<u>2.453.794.330</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	17.855.313.827	15.314.811.632
	<u>17.855.313.827</u>	<u>15.314.811.632</u>

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	30.965.691.398	34.104.931.988
Chi phí nhân viên	21.949.255.776	24.215.949.445
Chi phí khấu hao	538.046.376	454.323.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.526.726.122	1.992.086.502
Chi phí khác	6.640.990.974	9.231.320.583
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	310.672.150	(1.788.748.000)
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	43.007.247.431	33.432.889.970
Chi phí nhân viên	8.325.247.975	5.139.445.303
Chi phí nhiên liệu, vật tư phục vụ vận chuyển	19.876.879.424	12.614.668.195
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	3.419.885.312	3.351.712.591
Chi phí khấu hao	8.889.869.594	9.055.694.258
Chi phí khác	2.495.365.126	3.271.369.623

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.964.657.042	4.314.777.077
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (*)	(67.663.867)	(105.886.099)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.896.993.175	4.208.890.978

(*) Thể hiện khoản điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp do ảnh hưởng của chênh lệch thuế suất của khoản thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp liên quan đến lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã được điều chỉnh theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.



Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	17.790.718.157	15.341.911.237
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	34.375.000	34.325.000
<i>- Cổ tức được chia</i>	34.375.000	34.325.000
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	1.985.358.672	406.349.679
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.741.701.829	15.713.935.916
<i>(Lỗ) từ hoạt động chính</i>	<i>(5.081.583.383)</i>	<i>(5.825.624.468)</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động bất động sản tại Trụ sở chính</i>	21.332.892.069	21.573.885.384
<i>Thu nhập từ hoạt động tại chi nhánh</i>	3.490.393.143	-
<i>Thuế suất</i>	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.964.657.042	4.314.777.077

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	12.826.061.115	11.027.134.160
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	-	2.015.128.370
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	12.826.061.115	9.012.005.790
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	10.767.123
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.069	837

(*) Tại ngày lập báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi do chưa có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho năm 2018. Nếu Công ty trích thêm quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 21, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 27 tháng 3 năm 2018 đã thông qua phương án trích Quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2017 của Công ty, dẫn đến việc trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, cụ thể như sau:

	<u>Năm trước</u>	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	11.027.134.160	11.027.134.160
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	2.015.128.370
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.027.134.160	9.012.005.790
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.767.123	10.767.123
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.024	837

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	Cùng công ty mẹ

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Bán hàng	36.323.608.509	164.022.926.887
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	34.742.976.691	155.877.416.887
Công ty Cổ phần Vimeco	1.160.631.818	6.681.215.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	-	1.464.295.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	420.000.000	-
Mua hàng	1.886.984.091	3.983.360.997
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	-	3.099.811.084
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	494.653.656
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	334.738.000
Công ty Cổ phần Vimeco	1.886.984.091	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	-	54.158.257
Chia cổ tức	6.120.000.000	4.896.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.120.000.000	4.896.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	58.046.922.272	166.415.914.990
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	57.066.462.272	165.834.699.990
Công ty Cổ phần Vimeco	980.460.000	581.215.000
Phải thu ngắn hạn khác	2.464.736.466	2.464.736.466
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.464.736.466	2.464.736.466
Phải trả người bán ngắn hạn	779.447.500	513.292.004
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	-	513.292.004
Công ty Cổ phần Vimeco	779.447.500	-

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	3.151.230.774	3.556.653.079



Nguyễn Minh Tuấn
 Người lập biểu



Nguyễn Đình Huân
 Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2019