



**VCC**

**2018** | **VINACONEX 25**  
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**MINH BẠCH**

**KỶ CƯỜNG**

**TĂNG TRƯỞNG VỮNG CHẮC**

	<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
1	THÔNG TIN CHUNG	3
2	TỔ CHỨC NHÂN SỰ	12
2.1	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	13
2.2	BAN KIỂM SOÁT	15
2.3	BAN ĐIỀU HÀNH	16
3	BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018	20
3.1	BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	20
3.2	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	25
3.3	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	27
4	QUẢN TRỊ CÔNG TY	33
5	PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	41
6	BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018	44

## THÔNG TIN CHUNG

**VCC**

(Mã cổ phiếu)

**VINACONEX 25**

(Tên giao dịch và viết tắt)








**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

(Tên tiếng Việt)

**VINACONEX 25 JOINT STOCK COMPANY**

(Tên tiếng Anh)



- |   |  |
|---|--|
|  Giấy đăng ký kinh doanh | 4000378261 do Sở KHĐT Quảng Nam cấp lần đầu ngày 27/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 01/12/2017 |
|  Vốn điều lệ             | 120.000.000.000 VNĐ (Một trăm hai mươi tỷ đồng)  |
|  Địa chỉ                 | 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng                         |
|  Điện thoại              | +84.236.3.621.632  |
|  Fax                     | +84.236.3.621.638  |
|  E-mail                  | <a href="mailto:info@vinaconex25.com.vn">info@vinaconex25.com.vn</a>                                     |
|  Website                 | <a href="http://www.vinaconex25.com.vn">www.vinaconex25.com.vn</a>                                       |

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

### XÂY DỰNG

Dân dụng Công nghiệp



Hạ tầng kỹ thuật



### SẢN XUẤT VẬT LIỆU VÀ CẤU KIỆN XÂY DỰNG

Bê tông thương phẩm



Đá xây dựng



### ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

Khu đô thị





**ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG**



## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

- **Thành lập năm 1984:** Công ty Xây lắp số 3 tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng
- **1984 – 1997:** Hình thành – Vượt khó. Mở rộng thị trường Quảng Ngãi (năm 1989),  
Quảng Bình (năm 1990)
- **1997 – 2002:** Củng cố và Xây dựng. Trở thành đơn vị xây lắp có uy tín, giai đoạn mốc son đánh dấu sự phát triển của Công ty.
- **2002 – 2004:** Đổi mới. Gia nhập thành viên Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex và đổi tên thành: Công ty Xây lắp Vinaconex 25, hoạt động khắp khu vực, trở thành một trong những đơn vị luôn dẫn đầu Vinaconex.
- **2005 – 2009:** Phát triển. Cổ phần hoá, đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 25. Niêm yết cổ phiếu trên sàn HNX (2009)
- **2010 – đến nay:** Củng cố nội lực. Tái cấu trúc, nâng cao năng lực quản trị, hội nhập thích nghi, cạnh tranh toàn diện.

**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG** (Tính đến ngày 26/02/2019)

**THÔNG TIN CỔ PHIẾU**

❖ Vốn điều lệ Công ty	:	120.000.000.000 đồng
❖ Mã số cổ phiếu	:	VCC
❖ Số lượng cổ phiếu niêm yết	:	12.000.000 cổ phần
❖ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	12.000.000 cổ phần
❖ Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng

**TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN**

STT	Tên tổ chức	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số CP	Tỷ lệ/ VĐL
		Số CP	Tỷ lệ/ VĐL	Số CP	Tỷ lệ/ VĐL		
1	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	6.120.000	51,00%			6.120.000	51,00%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	3.424.620	28,54%			3.424.620	28,54%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1%	2.440.380	20,33%	15.000	0,13%	2.455.380	20,46%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.985.000</b>	<b>99,87%</b>	<b>15.000</b>	<b>0,13%</b>	<b>12.000.000</b>	<b>100%</b>

**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG**

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số lượng CP	Tỷ lệ/VĐL
	<b>Tổng số cổ đông</b>	<b>474</b>	<b>12.000.000</b>	<b>100%</b>
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>464</b>	<b>11.985.000</b>	<b>99,87%</b>
	<i>Tổ chức</i>	12	6.654.323	55,45%
	<i>Cá nhân</i>	452	5.330.677	44,42%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>10</b>	<b>15.000</b>	<b>0,13%</b>
	<i>Tổ chức</i>	3	4.400	0,04%
	<i>Cá nhân</i>	7	10.600	0,09%



**THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC**

TT	Danh hiệu	Thành tích	ĐV Khen thưởng
1	Huân chương Độc lập Hạng Ba	Thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc năm 2013	Chủ tịch nước
2	Cờ Thi đua Xuất sắc của Bộ Xây dựng	Đã hoàn thành xuất sắc trong phong trào thi đua thực hiện nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2017	Bộ Xây dựng
3	Cờ Thi đua Xuất sắc của Bộ Xây dựng	Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2014	Bộ Xây dựng
4	Doanh nghiệp đạt thứ hạng cao nhất về Chỉ số thanh toán tốt nhất	Chương trình đánh giá năng lực hoạt động doanh nghiệp 2014	Ban tổ chức
5	Giải thưởng Công trình chất lượng cao năm 2014	Các Công trình chất lượng cao: Trụ sở VP Petrolimex Đà Nẵng, Trụ sở làm việc Cục thuế tỉnh Quảng Nam, Nhà làm việc và Trung tâm điều hành Viễn thông Đà Nẵng	Bộ Xây dựng
6	Cờ Thi đua của Chính phủ	Hoàn thành xuất sắc, toàn diện nhiệm vụ công tác, dẫn đầu phong trào thi đua yêu nước của ngành Xây dựng năm 2015	Thủ tướng Chính phủ
7	Giấy khen cho Công ty CP Vinaconex 25	Đã có thành tích xuất sắc đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế và an sinh xã hội trên địa bàn Quận Hải Châu năm 2016	Chủ tịch UBND Quận Hải Châu
8	Bằng khen của Chủ đầu tư	Thành tích trong công tác tham gia thi công Dự án Trung tâm Thông tin khu vực Miền Trung – Tây Nguyên	Tổng giám đốc Thông tấn xã Việt Nam
9	Khen tặng của Chủ đầu tư	Thành tích thực hiện xuất sắc các Gói thầu “Thi công xây dựng phần thô, thi công hoàn thiện và thi công hạ tầng ngoài nhà” – Dự án FPT Complex – GĐ1 năm 2016	Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng

<b>TT</b>	<b>Danh hiệu</b>	<b>Thành tích</b>	<b>ĐV Khen thưởng</b>
10	Khen tặng của Chủ đầu tư	Đã có nhiều thành tích trong hoàn thành khu khám bệnh cơ sở 2 của Bệnh viện Bạch Mai và Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức năm 2018	Bộ Y tế
11	Khen tặng của Chủ đầu tư	“Đã có thành tích xuất sắc trong công tác triển khai thực hiện xây dựng công trình Tòa nhà Beta thuộc Dự án Tổ hợp phân hiệu Trường Đại học FPT tại Cần Thơ và Công viên phần mềm FPT Cần Thơ - Giai đoạn 1" năm 2018	Trường Đại học FPT
12	Doanh nghiệp phát triển bền vững 2016, 2017, 2018	Top 100 doanh nghiệp phát triển bền vững 2016, 2017, 2018	Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam – VCCI
13	Một trong 10 doanh nghiệp tiến bộ nhất về minh bạch trên HNX	Tôn vinh doanh nghiệp minh bạch 2012-2016	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội – HNX
14	Bằng khen	Đã thực hiện tốt chính sách Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế năm 2016, 2017	Bảo hiểm xã hội Việt Nam
15	Bằng khen	Đã có thành tích xuất sắc trong công tác An toàn vệ sinh lao động năm 2017	Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

### ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2020

*“Là Đơn vị dẫn đầu các đơn vị cùng ngành nghề về việc đảm bảo ổn định việc làm cho người lao động với thu nhập ngày càng cao, chăm lo tốt đời sống tinh thần và các quyền lợi chính đáng khác của người lao động (học tập, tham quan, du lịch, nghỉ dưỡng...), đảm bảo quyền lợi ngày càng cao cho cổ đông và làm tốt an sinh xã hội.”*

#### XÁC ĐỊNH LĨNH VỰC KINH DOANH

#### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

##### Xây lắp

Tập trung vào công trình cao tầng, công trình có yêu cầu kỹ mỹ thuật cao, công trình công nghiệp; các công trình hạ tầng, giao thông

Đủ năng lực thi công công trình có chiều cao tương đương 70 tầng, 5 tầng hầm; Các công trình có mức độ thẩm mỹ tương đương khách sạn 5 sao; Các công trình hạ tầng có quy mô đến 300 tỷ đồng

##### Đầu tư

Ưu tiên đầu tư vào lĩnh vực tận dụng được lợi thế của nhà thầu như bất động sản (căn hộ - khách sạn thương mại - dịch vụ...) và các dịch vụ khác liên quan trong chuỗi giá trị của Công ty (không đầu tư ngoài ngành)

Năng lực quản lý dự án cùng lúc tối thiểu 3 dự án có quy mô từ 300 – 500 tỷ đồng, đảm bảo an toàn vốn và hiệu quả. Đầu tư trong lĩnh vực dịch vụ đảm bảo tận dụng một cách hiệu quả các nguồn lực trong chuỗi giá trị công ty

##### Vật liệu ngành xây dựng

Sản xuất kinh doanh các loại vật liệu ngành xây dựng

Là nhà sản xuất bê tông thương phẩm, sản xuất đá xây dựng hàng đầu miền Trung. Mở rộng có hiệu quả các lĩnh vực sản xuất vật liệu và hoàn thiện khác trong chuỗi giá trị công ty

## QUẢN TRỊ RỦI RO

### 1. Rủi ro về môi trường, chính sách vĩ mô:

- ✓ Tính đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào các điều kiện tự nhiên, môi trường, mặt bằng, khả năng thực hiện dự án của các nhà thầu liên quan.
- ✓ Nguy cơ bong bóng thị trường bất động sản đất nền, căn hộ tác động tiêu cực đến lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

### 2. Rủi ro pháp lý

- ✓ Hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thay đổi, điều chỉnh liên tục; đồng thời còn bị điều chỉnh bởi chính sách pháp luật địa phương nơi thực hiện dự án nên mặc dù Công ty vẫn thường xuyên cập nhật các chính sách pháp luật mới để điều chỉnh hệ thống quản trị nội bộ tương ứng nhưng các rủi ro pháp lý trong quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn chịu nhiều ảnh hưởng khi có sự thay đổi chính sách pháp luật cũng như khi tiếp cận một địa bàn kinh doanh mới.

### 3. Rủi ro về thị trường

- ✓ Tuy xu hướng ngành có nhiều yếu tố tích cực nhưng nhiều yếu tố rủi ro vẫn thường trực và khó được cải thiện, tiêu biểu là rủi ro kéo dài tiến độ thi công do chịu sự tác động của nhiều yếu tố: thời tiết, điều kiện thi công, nguồn vốn; rủi ro do sự biến động về giá cả (tăng) của các chủng loại nguyên nhiên vật liệu xây dựng, giá nhân công có ảnh hưởng lớn tới lợi nhuận sản xuất kinh doanh.

### 4. Rủi ro về tài chính

- ✓ Công tác quyết toán, thu hồi vốn các công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành phụ thuộc nhiều vào các yếu tố khách quan, không chủ động được thời gian do ý chí chủ quan của các bên liên quan, nguồn vốn của các chủ đầu tư.

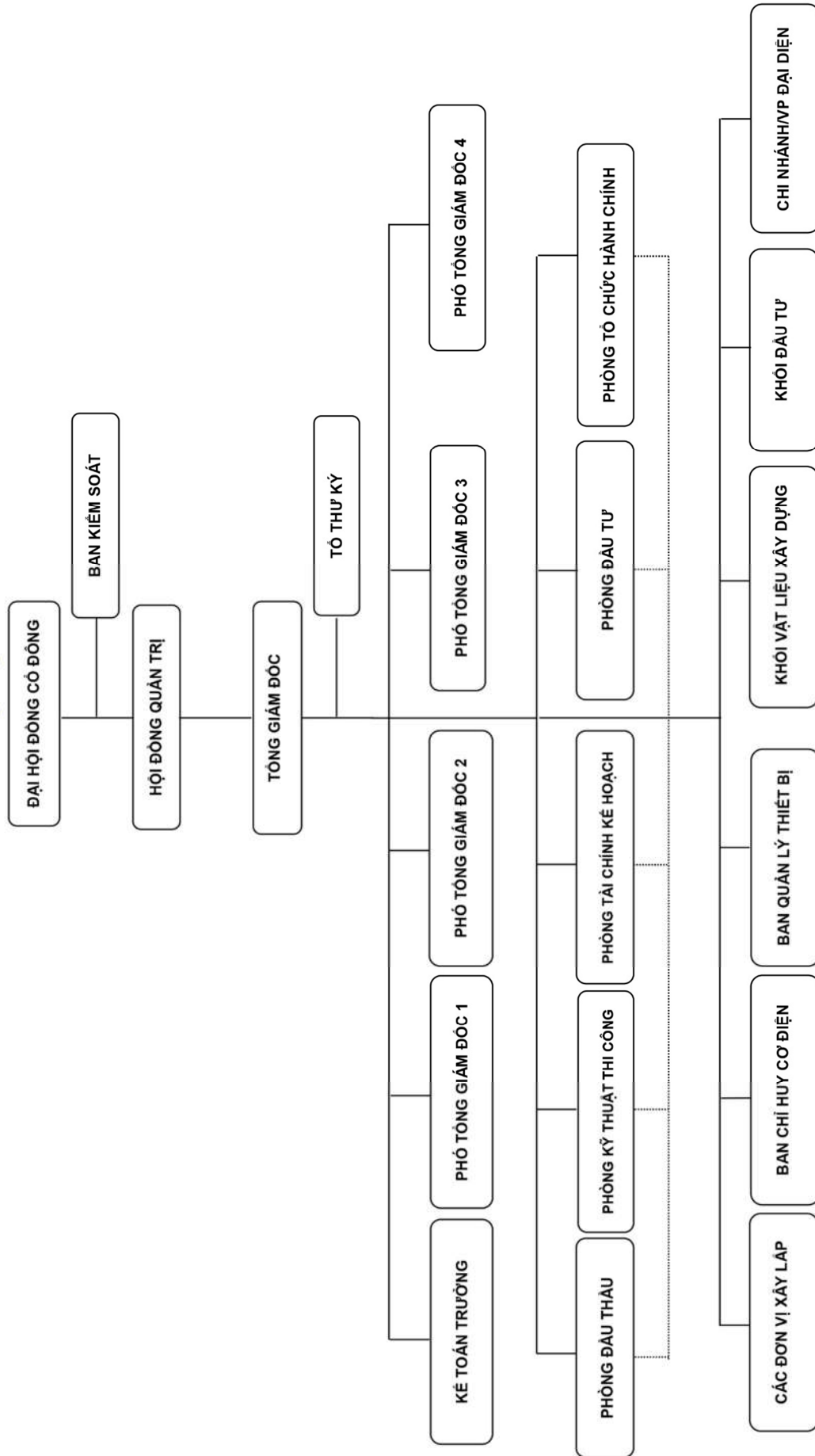
### 5. Rủi ro nguồn nhân lực

- ✓ Công ty gặp phải sự cạnh tranh khá lớn trong thu hút và giữ chân lực lượng nhân sự chất lượng cao đã được đào tạo bài bản từ các đối thủ cạnh tranh, đặc biệt là tại thị trường lao động khu vực miền Trung – địa bàn hoạt động chính của Công ty.
- ✓ Việc thu hút đội ngũ lao động trực tiếp có tính kỷ luật cao, có tay nghề và gắn bó với Công ty khó thực hiện tốt do nguồn cung rất hạn chế tại thị trường miền Trung.

### 6. Rủi ro tuân thủ

- ✓ Bất kỳ trường hợp không tuân thủ hệ thống quy chế, quy định nội bộ Công ty trong quá trình triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao đều ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành và đạt được các mục tiêu chiến lược, kế hoạch SXKD đề ra.

**MÔ HÌNH QUẢN TRỊ - BỘ MÁY**



**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÁC THÀNH VIÊN ĐƯƠNG NHIỆM**



**Ông Nguyễn Xuân Đông**

- **Từ ngày 09/03/2019: Chủ tịch HĐQT**  
Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng Công ty Vinaconex  
Đồng thời cũng là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với số lượng 2.120.000 Cp, chiếm 17,67% vốn điều lệ.



**Ông Nguyễn Xuân Nhàn**

- **Đến ngày 12/01/2019: Thành viên HĐQT**
- **Từ ngày 12/01/2019 đến ngày 09/3/2019: Chủ tịch HĐQT**
- **Từ ngày 09/3/2019: Thành viên HĐQT**

Phó Tổng giám đốc phụ trách khối sản xuất kinh doanh VLXD.  
Ông Nhàn đồng thời là Bí thư Đảng uỷ, Chủ tịch Công đoàn Công ty. Ông đã có hơn 34 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 57.135 cp, chiếm 0,48% vốn điều lệ. Đã được đào tạo về Quản trị Công ty.



**Ông Nguyễn Văn Trung**

- **Thành viên HĐQT**  
Tổng giám đốc Công ty  
Đã có trên 18 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 110.000 Cp, chiếm 0,92% vốn điều lệ. Đồng thời cũng là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với số lượng 2.000.000 Cp, chiếm 16,67% vốn điều lệ.  
Đã được đào tạo về Quản trị Công ty.



**Ông Trương Văn Đức**

- **Thành viên HĐQT**  
Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Xây lắp.  
Ông Đức đã có trên 20 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 10.000 cp, chiếm 0,08% vốn điều lệ.  
Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**Ông Nguyễn Khắc Hải**

- **Thành viên HĐQT**
- **Từ ngày 09/3/2019: Thành viên HĐQT**  
Ông Hải đã có trên 18 năm công tác trong ngành xây dựng và hơn 10 năm làm việc tại Vinaconex.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ. Đồng thời cũng là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với số lượng 2.000.000 Cp, chiếm 16,67% vốn điều lệ.  
Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**CÁC THÀNH VIÊN ĐÃ THAM GIA HĐQT TRONG NĂM 2018**



**Ông Trần Tuấn Anh**

➤ Đến ngày 12/01/2019: **Chủ tịch HĐQT** - UV HĐQT, Phó Tổng giám đốc TCT CP Vinaconex, với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp.

➤ Từ ngày 12/01/2019 đến ngày 09/3/2019: **Thành viên HĐQT**

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty.



**Ông Đỗ Ngọc Hải**

➤ Từ ngày 27/3/2018 Đến ngày 09/3/2019: **Thành viên HĐQT**

Phó Tổng giám đốc

Ông Hải đã có trên 19 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 19.000 Cp, chiếm 0,16% vốn điều lệ

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty.



## BAN KIỂM SOÁT



**Ông Vũ Văn Mạnh**  
**Trưởng Ban kiểm soát.**

(Từ ngày 09/3/2019)

Đồng thời là Trưởng Ban kiểm soát của TCT CP Vinaconex Ông Mạnh đã có trên 24 năm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán.

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 Cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang**  
**Thành viên Ban kiểm soát.**

(Từ ngày 09/3/2019)

Bà Trang đã có trên 18 năm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán tại Vinaconex.

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 Cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**Ông Bùi Phước Hùng**  
**Thành viên Ban kiểm soát.**

Ông Hùng đã có trên 22 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25.

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 14.700 Cp, chiếm 0,12% vốn điều lệ.

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**Ông Đặng Thanh Huấn**  
**Trưởng Ban kiểm soát.**

(Đến ngày 09/3/2019)

Đồng thời là Kế toán trưởng Tổng Công ty Vinaconex. Ông Huấn đã có trên 32 năm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán.

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 35.000 Cp, chiếm 0,29% vốn điều lệ.

Đã được đào tạo về Quản trị Công ty



**Ông Từ Trung An**  
**Thành viên Ban kiểm soát.**

(Đến ngày 09/3/2019)

Ông An đã có trên 10 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25.

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 100 Cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.

## BAN ĐIỀU HÀNH



**Ông Nguyễn Văn Trung**  
Tổng giám đốc Công ty  
Xem thông tin ở trang 13



**Ông Nguyễn Xuân Nhân**  
Phó Tổng giám đốc Xem  
thông tin ở trang 13



**Ông Nguyễn Thanh Hải**  
Kế toán trưởng.  
(Đến ngày 30/6/2018)  
Ông Hải đã có trên 33  
năm công tác trong  
lĩnh vực tài chính và  
làm việc tại Vinaconex  
25.  
Tỷ lệ cổ phần đang  
nắm giữ: 50.091 Cp,  
chiếm 0,42% vốn điều  
lệ



**Ông Nguyễn Đình Huân**  
Phụ trách kế toán.  
Ông Huân đã có trên  
10 năm công tác  
trong lĩnh vực tài  
chính và làm việc tại  
Vinaconex 25.  
Tỷ lệ cổ phần đang  
nắm giữ: 41.806 Cp,  
chiếm 0,35% vốn  
điều lệ



**Ông Trương Văn Đức**  
Phó Tổng  
giám đốc  
Xem thông  
tin ở trang 13



**Ông Đỗ Ngọc Hải**  
Phó Tổng  
giám đốc  
Xem thông tin  
ở trang 13

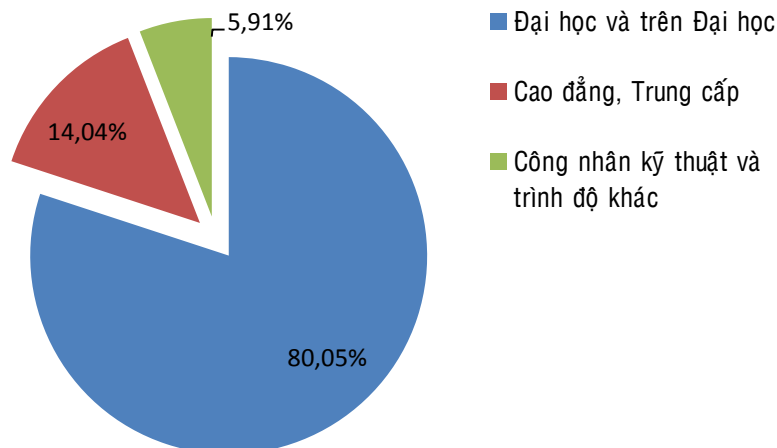
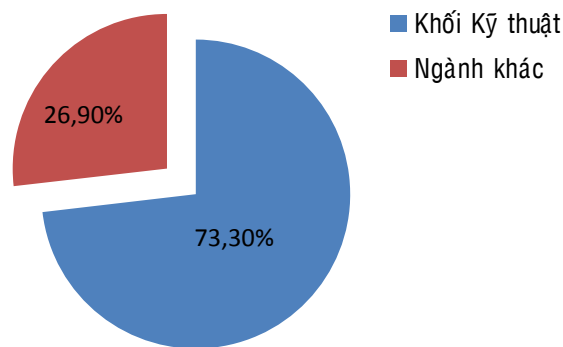


**Ông Nguyễn Đình Thiệu**  
Phó Tổng  
giám đốc  
Ông Thiệu  
đã có trên 34  
năm công  
tác trong  
ngành xây  
dựng và làm  
việc tại  
Vinaconex  
Tỷ lệ cổ  
phần đang  
nắm giữ:  
53.760 Cp,  
chiếm 0,45%  
vốn điều lệ

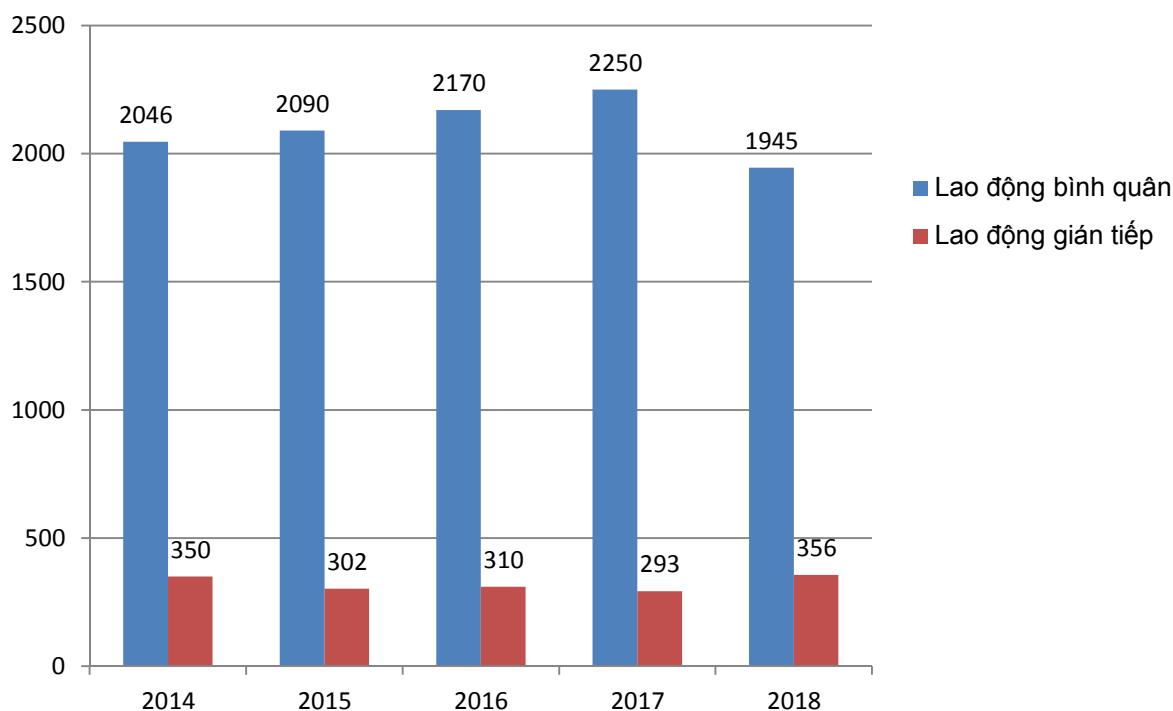
**NGUỒN NHÂN LỰC**

Năm	Số lượng			Tỷ lệ/ Tổng SL	
	Tổng gián tiếp	Khối Kỹ thuật	Ngành khác	Khối Kỹ thuật	Ngành khác
2014	350	209	141	59,7%	40,3%
2015	302	191	111	63,2%	36,8%
2016	310	194	116	62,6%	37,4%
2017	293	290	103	64,8%	35,2%
2018	356	261	90	73,3%	26,9%

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
Đại học và trên Đại học	285	80,05%
Cao đẳng, Trung cấp	50	14,04%
Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	21	5,91%
<b>Tổng cộng</b>	<b>356</b>	<b>100%</b>



### Sử dụng lao động bình quân 05 năm gần nhất



Tổng số lao động gián tiếp của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là 356 người, trong đó, độ tuổi dưới 28 tuổi chiếm 22,2%, độ tuổi từ 28 đến 39 chiếm 54,21%, lao động từ 40 tuổi đến 49 tuổi chiếm 17,7%, lao động trên 50 tuổi chiếm 5,9%

### Chính sách lương, thưởng và phúc lợi cho người lao động

Công ty áp dụng quy chế tiền lương, thưởng đối với người lao động dựa trên đánh giá kết quả, hiệu quả công việc và vị trí công tác đảm nhận. Ngoài ra, công ty áp dụng hình thức khen thưởng đột xuất cho cán bộ nhân viên có thành tích xuất sắc, năng động, sáng tạo, hiệu quả công việc cao nhằm khích lệ tinh thần, động viên kịp thời.

Chế độ bảo hiểm được Công ty thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật cho người lao động. Công ty thường xuyên tổ chức khám sức khỏe, tầm soát bệnh nghề nghiệp cho cán bộ công nhân viên.

Hàng năm công ty tổ chức cho CBNV tham quan, học tập kinh nghiệm, du lịch, nghỉ dưỡng trong và ngoài nước, các phong trào thể dục thể thao, hoạt động văn thể mỹ, các chương trình từ thiện xã hội... tạo điều kiện gắn gũi, thấu hiểu nhau hơn giữa các phòng, ban và đơn vị sản xuất.

## Công tác đào tạo

Vinaconex 25 đảm bảo tất cả cán bộ nhân viên, người lao động đều được đào tạo, huấn luyện đầy đủ về kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ trước khi thực hiện công việc, sẵn sàng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao và các công việc ở mức độ cao hơn.

Ưu tiên quy hoạch những cán bộ kế cận trẻ, có trình độ chuyên môn cao, tâm huyết, gắn bó với Công ty để thực hiện các chương trình đào tạo chuyên sâu, bài bản, tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho CBNV phát triển bản thân.

Các khóa đào tạo thường xuyên được Công ty tổ chức:

- ❖ Đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ: giám sát, chỉ huy trưởng, ATLĐ, PCCC....
- ❖ Đào tạo về văn hóa doanh nghiệp.
- ❖ Đào tạo về mô hình quản lý, ứng dụng công nghệ vào hoạt động sản xuất.
- ❖ Các hoạt động tọa đàm về quy trình quản lý, quy chế, quy định công ty.



Khoá học Triển khai ứng dụng công nghệ BIM tại Doanh nghiệp



## 3- BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

### 3.1 BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Tỷ lệ TH/KH	Tăng trưởng
1	Tổng giá trị sản lượng	Tr.đồng	1.272.300	<b>1.304.513</b>	103%	124%
2	Tổng giá trị doanh thu (Bao gồm doanh thu nội bộ)	Tr.đồng	1.020.000	<b>1.077.255</b>	106%	116%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	16.000	<b>17.791</b>	111%	116%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	12.800	<b>12.826</b>	100%	116%
5	Đầu tư	Tr.đồng	58.230	<b>36.320</b>	62%	93%
6	Cổ tức	%	10%	<b>10%</b>	100%	100%

#### ĐÁNH GIÁ:

- (i) Toàn hệ thống được quản lý, điều hành trên tiêu chí tuân thủ hệ thống quy chế, cơ chế đã thiết lập cùng phương châm “*Minh bạch – Kỹ cương – Tăng trưởng vững chắc*”, giải quyết kịp thời các vướng mắc, phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện nhiệm vụ SXKD ở từng lĩnh vực, bảo đảm bộ máy vận hành thông suốt, hiệu quả.
- (ii) Ổn định, củng cố năng lực bộ máy, phát triển lực lượng nhân sự nòng cốt của Công ty bằng nhiều chính sách nhân sự linh hoạt, thu hút và đãi ngộ; Hệ thống kiểm tra, giám sát được tăng cường, trong đó chú trọng đến công tác quản lý hệ thống tài chính, kế toán toàn Công ty bảo đảm minh bạch, kịp thời trong từng lĩnh vực SXKD.
- (iii) Lĩnh vực Xây lắp: Ổn định nguồn việc và giữ vững các khu vực thị trường trọng điểm gồm Quảng Bình – Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam – Quảng Ngãi, Bình Định – Phú Yên, TP. Hồ Chí Minh; Tiêu chí chất lượng, tiến độ, bảo đảm ATLĐ-VSMT luôn được đặt lên hàng đầu, công tác quản lý thiết bị được chuyên môn hóa, nâng cao hiệu quả sử dụng thiết bị toàn Công ty, từ đó hiệu quả lĩnh vực xây lắp bảo đảm, thương hiệu xây lắp của Vinaconex 25 được khẳng định.
- (iv) Lĩnh vực Đầu tư:
  - Dự án Khu đô thị số 3 và dự án Vệt khốp nổi Đông Á: Cơ bản hoàn thành đầu tư và khai thác theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua.

- Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Ngân Cầu: Đã đạt được thoả thuận đầu tư của cơ quan chức năng (tổng diện tích dự án 32,7 ha).
  - Dự án Khu đô thị Thiên Ân: Đang tiến hành các trình tự đầu tư dự án theo quy định.
- (v) Lĩnh vực VLXD: Tiếp tục là lĩnh vực hoạt động ổn định trong toàn Công ty với các chỉ tiêu SXKD đều đạt và vượt Kế hoạch. Trong năm đã đầu tư thiết bị với tổng giá trị 19 tỷ đồng, phát triển sản phẩm mới để gia tăng hiệu quả lĩnh vực VLXD cũng như đạt được mục tiêu dẫn đầu thị trường Đà Nẵng, khu vực miền Trung trên cơ sở chất lượng sản phẩm ngày càng cao cũng như phát triển sản phẩm mới, được nhiều khách hàng là các Nhà thầu lớn lựa chọn làm đối tác lâu dài.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu (đồng)	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	<b>691.120.164.204</b>	<b>747.773.809.162</b>	8,20%
Doanh thu thuần	<b>903.920.335.190</b>	<b>1.029.757.320.137</b>	13,92%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<b>10.467.410.249</b>	<b>17143.077.426</b>	63,78%
Lợi nhuận khác	4.874.500.988	647.640.731	-86,71%
Lợi nhuận trước thuế	<b>15.341.911.237</b>	<b>17.790.718.157</b>	15,96%
Lợi nhuận sau thuế	<b>11.027.134.160</b>	<b>12.826.601.115</b>	16,32%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	109%	94%	-14%

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,153	1,109
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,984	0,861
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,775	0,792
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,437	3,81
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	11,057	7,867

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,308	1,377
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,012	0,012
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,071	0,082
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,016	0,017
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,012	0,012

### **TÌNH HÌNH TÀI SẢN**

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là 747.774 triệu đồng. Cơ cấu tài sản thể hiện tính thanh khoản cao với giá trị tài sản ngắn hạn là 650.930 triệu đồng, chiếm đến 87,01% tổng tài sản.

### **CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Phải thu của khách hàng tại ngày 31/12/2018 là 384.505 triệu đồng, giảm 3,78% so với 31/12/2017. Số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại 31/12/2018 là 3.510 triệu đồng, tăng 25,8% so với cùng thời điểm 31/12/2017, tương ứng tăng 720 triệu đồng.

### **HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 tồn kho giá trị 145.325 triệu đồng, tăng 63% so với năm 2017.

### **NỢ PHẢI TRẢ**

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là 592.166 triệu đồng, tăng 10,6% so với năm 2017, trong đó chủ yếu là nợ ngắn hạn.

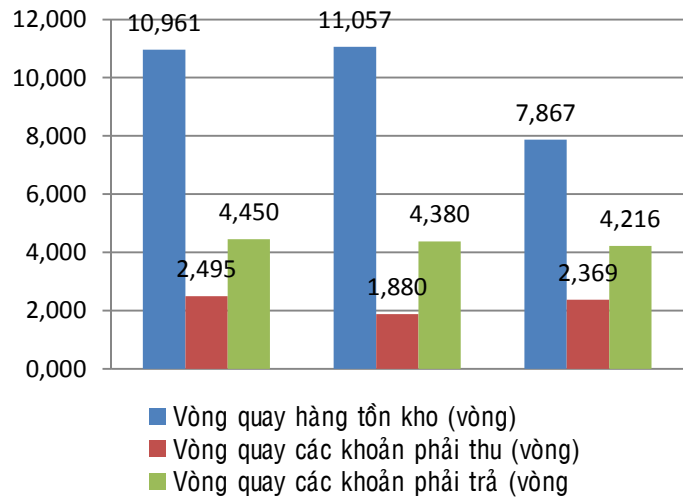
Tỷ lệ nợ phải trả/Nguồn vốn chủ sở hữu năm 2018 là 3,8 lần (năm 2017 là 3,4 lần), tỷ lệ đòn bẩy và rủi ro tài chính có giảm, tuy nhiên hoạt động của Công ty vẫn chủ yếu dựa vào vốn vay và vốn chiếm dụng của khách hàng.

Số dư nợ vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2018 là 171.574 triệu đồng, trong năm 2018 Công ty không có khoản nợ vay nào quá hạn. Nếu so với số dư tài khoản tiền và tương đương tiền là 61.019 triệu đồng, các khoản tiền đầu tư gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng là 22,5 tỷ đồng, và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 108.053 triệu đồng tại cùng thời điểm, cùng với doanh thu thực hiện năm 2018 là 1.029 tỷ đồng thì khoản vay ngắn hạn là hợp lý, an toàn cao.

### **VỐN CHỦ SỞ HỮU**

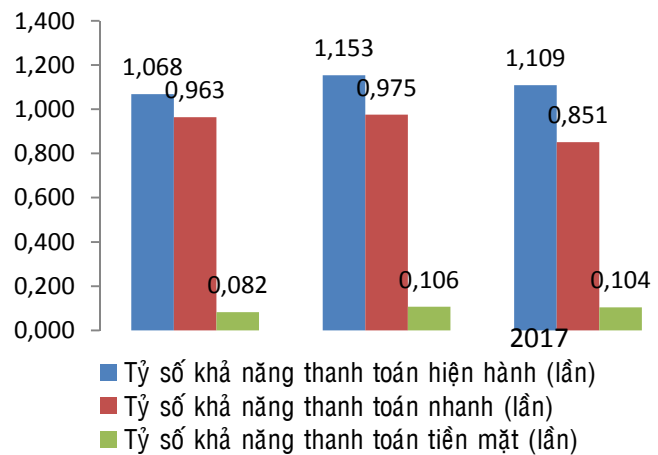
Vốn chủ sở hữu của Công ty tại 31/12/2018 là 155.607 triệu đồng, tương đương so với cùng thời điểm năm 2017.

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	10,96	11,06	7,87
Vòng quay các khoản phải thu (vòng)	2,50	1,88	2,37
Vòng quay các khoản phải trả (vòng)	4,45	4,38	4,22



### HỆ SỐ THANH TOÁN

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tỷ số khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,07	1,153	1,109
Tỷ số khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,965	0,975	0,851
Tỷ số khả năng thanh toán tiền mặt (lần)	0,082	0,106	0,104



### PHÂN TÍCH CƠ CẤU VỐN

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tài sản ngắn hạn (%)	90,40%	87,53%	87,05%
Tài sản dài hạn (%)	9,60%	12,47%	12,95%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (%)</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Nợ ngắn hạn (%)	84,46%	75,89%	78,50%
Nợ dài hạn (%)	1,24%	1,58%	0,69%
Tổng nợ phải trả (%)	85,88%	77,46%	79,19%
Vốn chủ sở hữu (%)	14,12%	22,54%	20,81%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (%)</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ NĂM 2018

Năm 2018, Công ty đã thực hiện đầu tư với giá trị 35,010 tỷ đồng ở các dự án:

- ❖ Đầu tư trang thiết bị, hạ tầng kỹ thuật nâng cao năng lực Nhà máy bê tông thương phẩm Vinaconex 25, Mỏ đá Vinaconex 25.
- ❖ Đầu tư các hạng mục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án khu đô thị số 3 Điện Nam – Điện Ngọc và Vệt khớp nối với trường Đông Á.
- ❖ Đầu tư Khu đô thị Thiên Ân, Khu đô thị Ngân Cầu



## 3.2

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Năm 2018, HĐQT đã tổ chức 7 cuộc họp định kỳ và bất thường, tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản các thành viên HĐQT, ban hành 7 Nghị quyết và 43 Quyết định để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD 2018. Trong đó, HĐQT đã bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (ông Đỗ Ngọc Hải), bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị (thay thế ông Trần Tuấn Anh).
- HĐQT đã thông qua và ban hành hệ thống cơ chế, quy chế quản trị theo hướng tạo sự chủ động cao trong quản lý, điều hành từng lĩnh vực SXKD của Công ty; tăng cường trách nhiệm cá nhân, tính kỷ luật trong tổ chức thực hiện công việc được giao với yêu cầu về kết quả công việc cao nhất, bảo đảm quyền lợi tối đa cho Công ty; và xác lập hệ thống kiểm soát chặt chẽ trong các hoạt động SXKD.
- Với mục tiêu củng cố nội lực, tạo đà phát triển vững chắc những năm tiếp theo, khẳng định thương hiệu dựa trên chất lượng sản phẩm, HĐQT cùng BĐH thường xuyên chỉ đạo, giám sát và nêu cao ý thức tuân thủ của toàn thể CBCNV trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ SXKD từng bước xác định năng lực, khẳng định thương hiệu Công ty tại các thị trường trọng điểm.

**Kết quả:** Công ty đã thực hiện thành công việc thay đổi toàn diện mô hình quản lý với hệ thống cơ chế, quy chế phù hợp, tiếp tục củng cố nội lực, khẳng định thương hiệu Công ty tại các thị trường trọng điểm; Vinaconex 25 là một trong 100 doanh nghiệp phát triển bền vững của Việt Nam năm 2018; Người lao động có việc làm và thu nhập ổn định trên 8 triệu đồng/người/tháng (trong đó thu nhập bình quân nhân sự gián tiếp đạt trên 13,3 triệu đồng/người/tháng); Công ty luôn thể hiện trách nhiệm cao đối với cộng đồng thông qua các hoạt động xã hội, từ thiện được các cấp chính quyền đánh giá cao, thương hiệu Vinaconex 25 được khẳng định và lan tỏa trên các địa bàn hoạt động.

#### CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- HĐQT tạo điều kiện thuận lợi nhất để Tổng giám đốc và Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Ban hành mới/sửa đổi, bổ sung hệ thống quy chế, quy định nội bộ Công ty tạo cơ chế hoạt động thông suốt, hiệu quả ở từng lĩnh vực SXKD của Công ty.
- Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát thường xuyên Tổng giám đốc và Ban điều hành trong việc thực hiện tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, các văn bản chỉ đạo của HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ đã ban hành.



- Đối với những vấn đề quan trọng, HĐQT tham khảo ý kiến của Tổng Giám đốc, Ban điều hành trước khi quyết định để tạo sự thống nhất cao về chủ trương và giải pháp tổ chức thực hiện.

### KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

Theo định hướng chiến lược phát triển Công ty đến năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ tình hình kinh tế thị trường và điều kiện thực tế, năng lực của Công ty, năm 2019, Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm cụ thể như sau:

**3.2.1. Phương châm hành động: "Minh bạch, kỷ cương, tăng trưởng vững chắc"**

**3.2.2. Các chỉ tiêu kế hoạch:**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tỷ lệ tăng trưởng
1	Tổng giá trị sản lượng	Tr. đồng	1.304.513	<b>1.397.313</b>	107%
2	Tổng giá trị doanh thu	Tr.đồng	1.077.255	<b>1.150.000</b>	107%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	17.791	<b>18.000</b>	101%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	12.826	<b>14.400</b>	112%
5	Đầu tư	Tr.đồng	36.320	<b>52.655</b>	145%
6	Cổ tức	%	10%	<b>10%</b>	100%

**3.2.3. Những mục tiêu, chương trình hoạt động chính năm 2018:**

- Cơ cấu thành viên độc lập Hội đồng quản trị, quy hoạch và xây dựng đội ngũ kế cận HĐQT có năng lực quản trị tốt.
- Tăng cường giám sát năng lực thực thi nhiệm vụ và năng lực giải trình của Ban điều hành và đội ngũ cán bộ chủ chốt Công ty trong triển khai thực hiện và hoàn thành Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 đã được thông qua.
- Tiếp tục duy trì và đẩy mạnh chương trình củng cố nội lực, tăng năng lực khối xây lắp, khẳng định uy tín, thương hiệu Công ty dựa trên yếu tố chất lượng, an toàn vệ sinh lao động, năng lực tổ chức thực hiện và công tác bảo hành, bảo trì sản phẩm, tạo đà đạt mục tiêu phát triển Công ty những năm tiếp theo.
- Kiểm soát hiệu quả các rủi ro trọng yếu trong triển khai thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2019 của Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành ở từng lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Rà soát, đánh giá năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh ở từng lĩnh vực; giám sát và đánh giá khả năng thực hiện chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2015 – 2020 và có điều chỉnh phù hợp trình ĐHCĐ thông qua.

- f. Chuẩn bị các điều kiện để phát triển mạng đầu tư trong giai đoạn 2020 – 2025.
- g. Bảo đảm việc áp dụng thành công, đầy đủ và liên tục các cơ chế, quy chế đã ban hành và hệ thống các quy trình trên nguyên tắc minh bạch, nghĩa vụ giải trình và tính trách nhiệm.

### 3.3

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác giám sát hoạt động của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động.
- Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.
- Đề xuất Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng và Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty năm 2018, cụ thể:
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong năm 2018 theo các quy định của pháp luật và của Công ty.
  - Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Giám đốc Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty trong năm.
  - Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 đối với HĐQT và Ban Giám đốc.
  - Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
  - Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Trong năm 2018, Ban kiểm soát đã thực hiện một cuộc kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh 9 tháng/2018 của Công ty.
- Ban Kiểm soát thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ.

### KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 7 cuộc họp định kỳ và bất thường, phù hợp với quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị cũng đã thông qua nghị quyết bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản; HĐQT đã ban hành 7 Nghị quyết, 43 Quyết định. Ban Kiểm soát đánh giá

hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật (và công ty), đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm.

- Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp với các quy định của pháp luật và Công ty. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:
- Thông qua kết quả SXKD năm 2017; kế hoạch hoạt động SXKD năm 2018 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 thông qua;
- Quyết định phê duyệt đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.
- Thông qua phương án vay vốn và sử dụng vốn vay tại các ngân hàng phục vụ SXKD năm 2018;
- Thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT: ông Trịnh Văn Thật và bầu bổ sung thành viên HĐQT: ông Đỗ Ngọc Hải nhiệm kỳ 2015-2020.
- Quyết định miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng để nghỉ hưu theo chế độ đối với ông Nguyễn Thanh Hải – kế toán trưởng công ty và bổ nhiệm ông Nguyễn Đình Huân giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch, phụ trách Kế toán công ty từ ngày 01/07/2018.
- Quyết định bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Đình Thiệu.
- Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh lần 1 Dự án khai thác quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng vệt khớp nối giữa khu đô thị số 3 và trường cao đẳng công nghệ Đông Á.
- Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh lần 2, hạng mục cấp nước Dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật KĐT số 3 Khu đô thị mới Điện Nam Điện Ngọc
- Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh Dự án Khu đô thị Thiên Ân.
- Quyết định Ban hành điều lệ của công ty Vinaconex 25
- Quyết định ban hành các quy chế nội bộ của Công ty như: Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế Quản lý hoạt động đầu tư, Quy chế Quản lý xe máy thiết bị, Quy chế Quản lý tài chính, Quy chế thi đua khen thưởng, đãi ngộ và tiết kiệm, phòng chống lãng phí, Quy chế Đánh giá chất lượng cán bộ, Quy chế Quản lý hoạt động vật liệu xây dựng, Quy chế Tổ chức và hoạt động, Quy chế quản lý hoạt động xây lắp, Quy chế tiền lương.
- Quyết định thành lập các hội đồng: Hội đồng đánh giá, kiểm kê, thanh lý tài sản, Hội đồng kỷ luật lao động, Hội đồng đánh giá chất lượng cán bộ, Hội đồng thi đua khen thưởng, Hội đồng giao khoán, Hội đồng tuyển dụng, Hội đồng An toàn, vệ sinh lao động cơ sở.

- Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành Dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất Nhà máy bê tông thương phẩm Vinaconex 25. Địa điểm: Xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng.
- Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành Dự án đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm di động Vinaconex 25 tại Tam Kỳ. Địa điểm: KCN Thuận Yên, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành Dự án đầu tư hoàn thiện năng lực sản xuất bê tông thương phẩm Vinaconex 25. Địa điểm: Xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng & KCN Thuận Yên, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành Dự án: Di dời, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và nâng cao năng lực thiết bị Mỏ đá Vinaconex 25. Địa điểm: xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành Dự án: Đầu tư thiết bị sản xuất tại Mỏ đá. Địa điểm: xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, Dự án đầu tư đường dây và trạm biến áp 320kvA. Địa điểm: Mỏ đá Vinaconex 25, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định thành lập Chi nhánh Bê tông Công ty CP Vinaconex 25 tại Quảng Nam và giao nhiệm vụ ông Nguyễn Xuân Nhàn, Phó TGD Công ty kiêm nhiệm Giám đốc Chi nhánh Bê tông Công ty CP Vinaconex 25 tại Quảng Nam kể từ ngày 01/01/2019.
- Quyết định Phê duyệt chủ trương đầu tư bổ sung một số hạng mục Dự án: Đầu tư mở rộng Nhà máy bê tông Vinaconex 25 tại Đà Nẵng (Giai đoạn 1)
- Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án đầu tư 04 xe chở trộn bê tông.
- Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật. Dự án đầu tư đường dây và trạm biến áp 320kvA. Địa điểm: Mỏ đá Vinaconex 25, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam
- Quyết định phê duyệt các thủ tục dự án đầu tư CSHT Kỹ thuật khu đô thị số 3, ĐTM Điện Nam - Điện Ngọc và dự án Khai thác quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng vệt khớp nối giữa Khu đô thị số 3 và trường Cao đẳng công kỹ nghệ Đông Á.
  - HĐQT thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT đã phối hợp tốt cùng với Ban điều hành chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty góp phần quan trọng vào việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
  - Các công tác khác theo chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

## SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Ban Kiểm soát đã được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của công ty trong các quý, năm khi có yêu cầu bằng văn bản

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018: Giá trị sản lượng đạt 103%; tổng doanh thu đạt 106%; lợi nhuận trước thuế đạt 111%; lợi nhuận sau thuế đạt 100%; đầu tư phát triển đạt 62% và tỷ lệ chi trả cổ tức 10% (đạt 100% kế hoạch)
- Công tác xây lắp: Năm 2018, Ban điều hành chỉ đạo đấu thầu và thắng thầu nhiều công trình đảm bảo nguồn việc cho năm 2018 và những năm tiếp theo; giữ vững các khu vực thị trường trọng điểm gồm Quảng Bình – Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam – Quảng Ngãi, Bình Định – Phú Yên, TP. Hồ Chí Minh; Công tác thi công luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường được chủ đầu tư đánh giá cao. Trong năm 2018, công tác quản lý thiết bị được chuyên môn hóa, nâng cao hiệu quả sử dụng thiết bị toàn Công ty.
- Công tác đầu tư: Tổng giá trị đầu tư thực hiện năm 2018 là 35,010 tỷ đồng, đạt 60% kế hoạch đề ra, lợi nhuận gộp của hoạt động KD BĐS đạt 24,814 tỷ đồng tăng 142% so với kế hoạch:
  - Dự án Khu đô thị số 3 và dự án Vệt khớp nối Đông Á: Cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thi công dứt điểm hạ tầng và triển khai khai thác theo phương án được duyệt, đạt hiệu quả cao cho toàn dự án
  - Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Ngân Câu (tổng diện tích dự án 32,7 ha): Đã đạt được thoả thuận đầu tư của cơ quan chức năng.
  - Dự án Khu đô thị Thiên Ân: Tập trung vào công tác giải phóng mặt bằng đạt 11,2ha/19,12ha (bằng 58,6% tổng diện tích dự án).
- Công tác sản xuất vật liệu xây dựng: Tiếp tục là lĩnh vực hoạt động ổn định trong toàn Công ty với các chỉ tiêu SXKD đều đạt và vượt Kế hoạch. Doanh thu hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng đạt 338 tỷ đồng tương ứng với 107% kế hoạch và lợi nhuận gộp hoạt động sản xuất công nghiệp đạt 61,78 tỷ đồng tương ứng 119% kế hoạch.

## THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

### 1. Công tác lập, kiểm toán các BCTC 6 tháng và năm 2018

- Báo cáo tài chính 6 tháng và năm 2018 của Công ty được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- Các Báo cáo tài chính 6 tháng và năm 2018 được soát xét, kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty niêm yết).
- Ý kiến của kiểm toán viên về các Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2018, phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

### 2. Tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2018

#### *Đánh giá khái quát tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018*

- Khả năng thanh toán hiện hành tại thời điểm 31/12/2018 của Công ty là 1,11 lần, cho thấy Công ty có đủ khả năng tài chính để thanh toán các nghĩa vụ nợ ngắn hạn.
- Phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2018 là 384,5 tỷ đồng, bằng 37,4% doanh thu của Công ty. Công ty cần tích cực thu hồi nợ từ khách hàng tạo nguồn tiền cho công ty hoạt động. Tính đến ngày 31/12/2018, Công ty có một số khoản phải thu quá hạn phải trích lập dự phòng (số trích lập lũy kế đến 31/12/2018 là 3,5 tỷ đồng).
- Số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2018 là 171 tỷ đồng; Số dư tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn tại 31/12/2018 là 53,5 tỷ đồng.
- Tỷ trọng Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn là 1,11 lần, Công ty đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.
- Tỷ lệ nợ phải trả/Nguồn vốn chủ sở hữu là 3,81 lần, tăng so với năm 2017 (31/12/2017: 3,44 lần)

## THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 2018

### 1. Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2017 và trả cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

- Công ty đã thực hiện trả cổ tức năm 2017 cho các cổ đông và trích lập các quỹ theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

### 2. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu trong năm 2018 như sau:



	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	TH/KH 2018
1	Tổng sản lượng	Tr.đ	1.272.300	<b>1.304.513</b>	103%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	1.020.000	<b>1.077.255</b>	106%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	16.000	<b>17.791</b>	111%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	12.800	<b>12.826</b>	100%
4	Cổ tức	%	10%	<b>10%</b>	100%
5	Đầu tư phát triển	Tr.đ	58.230	<b>36.320</b>	62%

- Căn cứ vào bảng tổng hợp nêu trên: Năm 2018, giá trị sản lượng đạt 103%; tổng doanh thu đạt 106%; lợi nhuận trước thuế đạt 111%; lợi nhuận sau thuế đạt 100%; đầu tư phát triển đạt 60% và tỷ lệ chỉ trả cổ tức dự kiến là 10% (100% kế hoạch).

### 3. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2018

- Công ty đã thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH Deloitte Việt Nam theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

### 4. Trích thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2017

- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không nhận thù lao năm 2017 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua ngày 27/03/2018.

## KIẾN NGHỊ

- Đề nghị Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc tiếp tục chỉ đạo Công ty tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý hoạt động xây lắp (lập hồ sơ thanh quyết toán, xây dựng phương án kinh tế, kiểm soát chi phí và xác định kết quả kinh doanh,...), đảm bảo không bị cắt giảm khi các cơ quan chức năng phê duyệt quyết toán, thanh kiểm tra.
- Đề nghị Hội đồng quản trị và Ban Điều hành chỉ đạo Công ty đẩy nhanh công tác đền bù GPMB, tập trung giải quyết vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý để triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản: dự án KĐT số 3 Điện Nam – Điện Ngọc; Dự án KĐT Thiên Ân;...

## 4. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty gồm 5 thành viên đã được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 vào ngày 09/3/2019, sơ lược tiểu sử các thành viên Hội đồng quản trị đã được trình bày tại trang 13.

### CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 7 cuộc họp định kỳ và bất thường để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, chỉ đạo chủ trương, định hướng để Ban điều hành triển khai thực hiện:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Trần Tuấn Anh	Chủ tịch HĐQT	10/05/2017	7	100%	
02	Trịnh Văn Thật	UV.HĐQT	26/3/2010	2	100%	Miễn nhiệm TV HĐQT từ ngày 27/3/2018
03	Nguyễn Văn Trung	UV. HĐQT	31/3/2015	7	100%	
04	Đỗ Ngọc Hải	UV.HĐQT	27/3/2018	5	100%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 27/3/2018
05	Nguyễn Xuân Nhân	UV.HĐQT	26/3/2010	7	100%	
06	Trương Văn Đức	UV.HĐQT	01/02/2017	7	100%	

### CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng ban hành	Trích yếu nội dung
1.	02QĐ/2018/VC25-HĐQT	18/1/2018	Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh lần 1, hạng mục cấp nước. Dự án khai thác quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng vệt khớp nối giữa khu đô thị số 3 và trường cao đẳng công nghệ Đông Á
2.	03QĐ/2018/VC25-HĐQT	18/1/2018	Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh lần 2, hạng mục cấp nước. Dự án đầu tư CSHT

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng ban hành	Trích yếu nội dung
			kỹ thuật KĐT số 3, ĐTM Điện Nam - Điện Ngọc
3.	04NQ/2018/VC25-HĐQT	22/1/2018	Nghị quyết thông qua miễn nhiệm, bầu bổ sung thành viên hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2015-2020
4.	05QĐ/2018/VC25-HĐQT	23/1/2018	Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh dự án khu đô thị Thiên Ân
5.	06NQ/2018/VC25-HĐQT	12/3/2018	Nghị quyết thông qua kết quả SXKD Quý I/2018, kế hoạch chương trình công tác Quý II/2018 & phân loại nhân sự, chính sách lao động liên quan
6.	07QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/3/2018	Quyết định giao nhiệm vụ cho ông Dương Đình Hoàng, Phó phòng TCKH đảm nhận chức danh chuyên viên cao cấp phụ trách Tài chính kế toán thuộc Ban Giám sát nội bộ. Thời gian giao nhiệm vụ 03 năm, kể từ ngày 15/3/2018.
7.	08NQ/2018/VC25-HĐQT	12/3/2018	Nghị quyết thông qua phương án vay vốn và sử dụng vốn vay tại các ngân hàng phục vụ SXKD năm 2018
8.	09NQ/2018/VC25-HĐQT	12/3/2018	Nghị quyết thông qua các nội dung, chương trình ĐHCĐ thường niên năm 2018
9.	10QĐ/2018/VC25-HĐQT	27/3/2018	Quyết định ban hành Điều lệ của Công ty CP Vinaconex 25
10.	11QĐ/2018/VC25-HĐQT	27/3/2018	Quyết định ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty CP Vinaconex 25
11.	12QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý hoạt động Đầu tư của Công ty CP Vinaconex 25
12.	13QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý Xe máy thiết bị của Công ty CP Vinaconex 25
13.	14QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý tài chính của Công ty CP Vinaconex 25
14.	15QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Thi đua khen thưởng, đãi ngộ và tiết kiệm, phòng chống lãng phí của Công ty CP Vinaconex 25
15.	16QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Đánh giá chất lượng cán bộ của Công ty CP Vinaconex 25
16.	17QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý hoạt động Vật liệu xây dựng của Công ty CP Vinaconex 25

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng ban hành	Trích yếu nội dung
17.	18QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Vinaconex 25
18.	19QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý hoạt động Xây lắp của Công ty CP Vinaconex 25
19.	20QĐ/2018/VC25-HĐQT	10/4/2018	Quyết định Ban hành Quy chế Tiền lương của Công ty CP Vinaconex 25
20.	21QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng tiền lương Công ty CP Vinaconex 25
21.	22QĐ/2018/VC25-HĐQT	2/5/2018	Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án đầu tư xe cầu tự hành tải trọng nâng 5 tấn
22.	23QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định mức trích lập các khoản dự phòng và xử lý tổn thất thực tế của vật tư hàng hóa tồn kho, các khoản đầu tư tài chính, các khoản nợ không có khả năng thu hồi của Công ty CP Vinaconex 25
23.	24QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Đánh giá, kiểm kê, thanh lý tài sản của Công ty CP Vinaconex 25
24.	25QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Kỷ luật lao động của Công ty CP Vinaconex 25
25.	26QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Đánh giá chất lượng cán bộ của Công ty CP Vinaconex 25
26.	27QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Thi đua khen thưởng của Công ty CP Vinaconex 25
27.	28QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Giao khoán của Công ty CP Vinaconex 25
28.	29QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng Tuyển dụng - Đào tạo của Công ty CP Vinaconex 25
29.	30QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/5/2018	Quyết định thành lập Hội đồng An toàn, vệ sinh lao động cơ sở của Công ty CP Vinaconex 25
30.	31QĐ/2018/VC25-HĐQT	13/3/2018	Quyết định Phê duyệt chủ trương đầu tư bổ sung một số hạng mục Dự án: Đầu tư mở rộng Nhà máy bê tông Vinaconex 25 tại Đà Nẵng (Giai đoạn 1)
31.	32QĐ/2018/VC25-HĐQT	19/3/2018	Quyết định Phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán bổ sung Dự án: Đầu tư mở rộng Nhà máy bê tông Vinaconex 25 tại Đà Nẵng (Giai đoạn 1)

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng ban hành	Trích yếu nội dung
32.	34QĐ/2018/VC25-HĐQT	7/6/18	Quyết định gia hạn thời gian bổ nhiệm Nguyễn Thanh Hải, Kế toán trưởng Công ty tiếp tục giữ chức vụ Kế toán trưởng tại Công ty, kể từ ngày 12/06/2018 đến hết ngày 30/06/2018
33.	35NQ/2018/VC25-HĐQT	7/6/2018	Nghị quyết thông qua chủ trương bổ nhiệm, bổ nhiệm lại cán bộ: Bổ nhiệm lại chức danh P.TGD Công ty ông Nguyễn Đình Thiệu & bổ nhiệm chức danh Trưởng phòng TCKH, Phụ trách Kế toán Công ty ông Nguyễn Đình Huấn
34.	36QĐ/2018/VC25-HĐQT	22/6/2018	Quyết định phê duyệt đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 - Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
35.	37QĐ/2018/VC25-HĐQT	22/6/2018	Quyết định điều chỉnh tên gọi các đơn vị xây lắp trực thuộc Công ty CP Vinaconex 25
36.	39QĐ/2018/VC25-HĐQT	22/6/2018	Quyết định nghỉ hưởng chế độ hưu trí đối với cán bộ đủ tuổi nghỉ hưu - Nguyễn Thanh Hải, Kế toán trưởng Công ty
37.	40NQ/2018/VC25-HĐQT	23/6/2018	Nghị quyết thông qua kết quả SXKD Quý II/2018, 6 tháng đầu năm 2018 và Kế hoạch, chương trình công tác Quý III/2018.
38.	45QĐ/2018/VC25-HĐQT	28/6/2018	Quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Đình Huấn, Phó phòng Tài chính Kế hoạch giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch, Phụ trách kế toán Công ty kể từ ngày 01/7/2018.
39.	46QĐ/2018/VC25-HĐQT	7/7/2018	Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án đầu tư 04 xe chở trộn bê tông $\geq 9,0$ m <sup>3</sup>
40.	47QĐ/2018/VC25-HĐQT	28/7/2018	Quyết định bổ nhiệm lại Phó TGD Công ty, ông Nguyễn Đình Thiệu. Thời gian bổ nhiệm 03 năm, kể từ ngày 01/7/2018.
41.	48QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất Nhà máy bê tông thương phẩm Vinaconex 25. Địa điểm: Xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng
42.	49QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Dự án đầu tư trạm trộn bê tông thương phẩm di động Vinaconex 25 tại Tam Kỳ. Địa điểm: KCN Thuận Yên, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
43.	50QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Dự án đầu tư hoàn thiện năng lực sản xuất bê tông thương phẩm Vinaconex 25. Địa điểm: Xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng & KCN Thuận Yên, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

STT	Số, ký hiệu văn bản	Ngày tháng ban hành	Trích yếu nội dung
44.	51QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Dự án: Di dời, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và nâng cao năng lực thiết bị Mỏ đá Vinaconex 25. Địa điểm: xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam
45.	52QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Dự án: Đầu tư thiết bị sản xuất tại Mỏ đá. Địa điểm: xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam .
46.	53QĐ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật. Dự án đầu tư đường dây và trạm biến áp 320kVA. Địa điểm: Mỏ đá Vinaconex 25, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam
47.	54NQ/2018/VC25-HĐQT	5/10/2018	Nghị quyết thông qua kết quả SXKD Quý III/2018, 9 tháng năm 2018 & Kế hoạch , chương trình công tác Quý IV/2018, cả năm 2018.
48.	55QĐ/2018/VC25-HĐQT	26/10/2018	Quyết định phê duyệt Phương án khai thác đất đợt 1 năm 2018. Dự án: Đầu tư CSHT Kỹ thuật khu đô thị số 3, ĐTM Điện Nam - Điện Ngọc và dự án Khai thác quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng vệt khớp nối giữa Khu đô thị số 3 và trường Cao đẳng công nghệ Đông Á.
49.	56QĐ/2018/VC25-HĐQT	15/12/2018	Quyết định thành lập Chi nhánh Bê tông Công ty CP Vinaconex 25 tại Quảng Nam. Thời điểm thành lập kể từ ngày 01/01/2019
50.	57QĐ/2018/VC25-HĐQT	15/12/2018	Quyết định giao nhiệm vụ ông Nguyễn Xuân Nhân, Phó TGD Công ty kiêm nhiệm Giám đốc Chi nhánh Bê tông Công ty CP Vinaconex 25 tại Quảng Nam. Thời gian giao nhiệm vụ kể từ ngày 01/01/2019

### **THÙ LAO CHO THÀNH VIÊN HĐQT, BKS; CÁC KHOẢN TIỀN LƯƠNG, THƯỜNG CÁC THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM CHỨC DANH ĐIỀU HÀNH NĂM 2018**

Thông qua thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS năm 2018 theo tổng mức thù lao được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 thông qua là 612.000.000 đồng, trong đó:

- Chủ tịch HĐQT: 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT: 7.500.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát: 3.000.000 đồng/người/tháng



TT	Họ và tên	Chức danh năm 2017	Tiền lương năm 2017	Tiền thưởng từ quỹ lương 2017	Tổng Cộng	Ghi chú
1.	Nguyễn Văn Trung	UV HĐQT kiêm TGD	650.077.000	85.000.000	735.077.000	
2.	Nguyễn Xuân Nhân	UV HĐQT kiêm PTGD	481.538.000	84.000.000	565.538.000	
3.	Trương Văn Đức	UV HĐQT kiêm PTGD	481.538.000	84.000.000	565.538.000	
4.	Đỗ Ngọc Hải	UV HĐQT kiêm PTGD	481.538.000	84.000.000	565.538.000	

### KẾ HOẠCH NĂM 2019

- Hội đồng quản trị đề xuất kế hoạch chi trả thù lao năm 2019 là 900.000.000 đồng. Trong đó:
  - ✓ Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng
  - ✓ Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/người/tháng
  - ✓ Trưởng Ban kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng
  - ✓ Thành viên Ban kiểm soát : 5.000.000 đồng/người/tháng

### CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ
1	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		103014768	34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội			6.120.000	51,00%
2	Trần Tuấn Anh	Chủ tịch HĐQT	012421294 cấp ngày 25/05/2007 tại Hà Nội	Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội	05/10/2017		0	0,00%

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ
3	Trịnh Văn Thật	Ủy viên HĐQT	205365069 cấp ngày 20/03/2010 tại Quảng Nam	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng	26/3/2010	27/3/2018	211.620	1,76%
4	Nguyễn Văn Trung	Ủy viên HĐQT, TGD	205404900 cấp ngày 26/09/2005 tại Quảng Nam	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng	31/3/2015		110.000	0,92%
5	Trương Văn Đức	Ủy viên HĐQT Phó TGD	201728820 cấp ngày 14/5/2016 tại Đà Nẵng	Tổ 31, P.Mỹ An, Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	02/01/2017		10.000	0,08%
6	Nguyễn Xuân Nhàn	Ủy viên HĐQT, Phó TGD	205063944 cấp ngày 01/02/2005 tại Quảng nam	KP6, An Sơn, Tam Kỳ, Quảng Nam	26/3/2010		57.135	0,48%
7	Đỗ Ngọc Hải	Phó TGD	201392601 cấp ngày 14/6/2014 tại Đà Nẵng	Số 17, Hoài Thanh, P.Mỹ An, Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	15/6/2016		19.000	0,16%
8	Đặng Thanh Huấn	Trưởng Ban kiểm soát,	012758095 cấp ngày 28/01/2005 tại Hà Nội	C12, TT Học Viện Hành Chính Quốc Gia, Yên Hoà, Cầu Giấy, HN	26/3/2010		35.000	0,29%
9	Bùi Phước Hùng	Thành viên BKS,	205427391 cấp ngày 06/12/2005 tại Quảng Nam	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng	26/3/2010		14.700	0,12%
10	Từ Trung An	Thành viên BKS,	201442287 cấp ngày 01/04/2014 tại Đà Nẵng	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng	26/3/2010		11.000	0,09%
11	Nguyễn Đình Thiệu	Phó Tổng Giám đốc,	205318796 cấp ngày 30/03/2004 tại Quảng Nam	1C6, Phường An Xuân, TP Tam Kỳ, Q. Nam	02/06/2012		53.760	0,45%
12	Nguyễn Thanh Hải	Kế toán trưởng,	205063947 cấp ngày 03/09/1998 tại Quảng Nam	301 Hùng Vương, Tam Kỳ, Quảng Nam	26/3/2010	30/6/2018	50.091	0,42%

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ
13	Nguyễn Đình Huấn	Trưởng P.TCKH, Phụ trách Kế toán Công ty	Hộ chiếu C0266848 cấp ngày 21/4/2015 do Cục Quản lý xuất nhập cảnh cấp	181 Hà Duy Phiên, Phường Hoà Xuân, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng	07/01/2018		41.806	0,35%
14	Lương Quốc Thịnh	Người được UQ CBTT	201821680 cấp ngày 15/5/2017 tại Đà Nẵng	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng		07/4/2018	29.000	0,24%
15	Lê Thị Thanh Thảo	Người được UQ CBTT	201486708 cấp ngày 08/01/2016 tại Đà Nẵng	Vinaconex 25 - 89A Phan Đặng Lưu, Tp Đà Nẵng	07/04/2018		0	0,00%

*Ghi chú: Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ của cổ đông nội bộ và người có liên quan trong báo cáo được lấy theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/02/2019 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.*

### THAY ĐỔI VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

- ❖ Hội đồng quản trị:
  - Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015-2020 đối với ông Trịnh Văn Thật từ ngày 27/3/2018. Lý do miễn nhiệm: ông Trịnh Văn Thật có đơn xin từ nhiệm.
  - Bầu bổ sung ông Đỗ Ngọc Hải làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015-2020 thay thế ông Trịnh Văn Thật từ ngày 27/3/2018.
- ❖ Ban điều hành
  - Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng để nghỉ hưu theo chế độ đối với ông Nguyễn Thanh Hải và bổ nhiệm ông Nguyễn Đình Huấn giữ chức vụ Trưởng Phòng Tài chính Kế hoạch – Phụ trách Kế toán Công ty từ ngày 01/7/2018.

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2018, chỉ có ông Từ Trung An, thành viên BKS thực hiện giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ, cụ thể:

- + Số lượng cổ phiếu giao dịch thành công : 10.900 cổ phiếu
- + Số lượng cổ phiếu còn lại khi thực hiện quyền bán : 100 cổ phiếu
- + Phương thức giao dịch : Khớp lệnh
- + Thời gian thực hiện giao dịch: Từ ngày 16/4/2018 đến ngày 17/4/2018.

## 5. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



VINACONEX 25 – TOP 100 DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG 2018



DANH HIỆU DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG 2018

## ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

Hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường, hệ thống quy trình sản xuất đảm bảo tiêu chuẩn theo Tiêu chuẩn quản lý hệ thống môi trường ISO14001:2005.

Toàn bộ CBNV và người lao động luôn được quán triệt, thường xuyên được đào tạo cập nhật kiến thức về công tác đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường.

Khai thác, sử dụng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, tái chế, tái sử dụng chất thải; áp dụng công nghệ sản xuất sạch hơn, cơ chế phát triển sạch, giảm thiểu chất thải ra môi trường xung quanh, toàn bộ chất thải trong quá trình sản xuất đều được xử lý theo đúng tiêu chuẩn quy định trước khi đưa ra môi trường.

Kiểm soát, giảm thiểu và đầu tư hệ thống xử lý ô nhiễm môi trường khí thải, bụi đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường quy định thông qua việc tổ chức Báo cáo giám sát môi trường định kỳ, kế hoạch thực hiện trồng cây xanh, dự án cải tạo, mở rộng lối đi vào mỏ, nhà máy, hệ thống phun tưới nước giảm bụi...

Tuân thủ và áp dụng triệt để các yêu cầu về bảo vệ môi trường tại các báo cáo đánh giá tác động môi trường trong hoạt động sản xuất, định kỳ thực hiện công tác đánh giá, giám sát, đo lường và điều chỉnh bảo đảm mọi hoạt động sản xuất đều đáp ứng các tiêu chí quản lý bảo vệ môi trường đã đề ra.

## ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đảm bảo công việc làm thường xuyên, ổn định cho trên 2.250 người lao động, trong đó trên 8 triệu đồng/người/tháng (trong đó thu nhập bình quân nhân sự gián tiếp đạt trên 13,3 triệu đồng/người/tháng). Thu nhập và an sinh, phúc lợi của người lao động năm sau luôn cao hơn năm trước.

Ứng dụng tiêu chuẩn quốc tế về an toàn sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001-2007. Công ty kiểm soát những rủi ro về an toàn và sức khỏe nghề nghiệp cho người lao động, hoàn thiện tích hợp hệ thống ISO 9001-2015 về chất lượng cho sản phẩm - an toàn cho con người - an toàn cho môi trường - tiết kiệm chi phí. Thực hiện chương trình khám sức khỏe tổng quát, định kỳ cho CBCNV Công ty.

Hàng năm, luôn có nguồn kinh phí đào tạo nhất định để triển khai các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo cập nhật kiến thức quản lý/chuyên môn/chuyên gia, tổ chức tham gia các hội thảo, hội nghị liên quan đến mọi hoạt động/lĩnh vực SXKD của Công ty.

## ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Tham gia tích cực các chương trình hoạt động cộng đồng, an sinh xã hội tại các địa phương nơi Công ty có công trình, chi nhánh, trụ sở chính. Công ty nhận đỡ đầu, hỗ trợ thường xuyên cho các 23 em cơ nhỡ của thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; 19 đối tượng bảo trợ xã hội của thành phố Tam Kỳ; Nuôi mẹ Việt Nam anh Hùng ở tỉnh Quảng Nam.



## ĐỐI VỚI NHÀ CUNG CẤP – THẦU PHỤ

Hợp tác kinh doanh với các nhà thầu phụ trên tinh thần bình đẳng, cùng có lợi. Quá trình lựa chọn nhà cung cấp, thầu phụ của Công ty luôn công khai, minh bạch dựa trên năng lực, kinh nghiệm, chất lượng, giá hợp lý, chế độ bảo hành... từ đó xác định những đối tác, nhà cung cấp chiến lược, hợp tác lâu dài. Ưu tiên lựa chọn những nhà sản xuất, đơn vị cung cấp sản phẩm bảo vệ môi trường.







**BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018**

**Deloitte.**

**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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

### **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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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

**Deloitte.**

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam  
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,  
34 Láng Hạ, P. Láng Hạ,  
Q. Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: +84 24 6288 3568  
Fax : +84 24 6288 5678  
Website: www.deloitte.com/vn

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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. và các hãng thành viên.



# Deloitte.

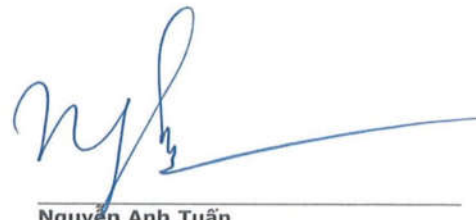
## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>650.929.608.893</b>	<b>604.924.327.982</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>61.019.430.492</b>	<b>55.820.107.847</b>
1. Tiền	111		61.019.430.492	55.820.107.847
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>22.525.722.222</b>	<b>2.200.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	22.525.722.222	2.200.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>415.978.436.138</b>	<b>453.256.254.587</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>145.325.201.047</b>	<b>89.100.404.010</b>
1. Hàng tồn kho	141		145.325.201.047	89.100.404.010
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.080.818.994</b>	<b>4.547.561.538</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>96.844.200.269</b>	<b>86.195.836.222</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>380.370.800</b>	<b>361.126.500</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	380.370.800	361.126.500
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>72.609.397.974</b>	<b>69.638.330.200</b>
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)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>367.920.909</b>	<b>207.357.838</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	367.920.909	207.357.838
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>125.000.000</b>	<b>125.000.000</b>
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)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.361.510.586</b>	<b>15.864.021.684</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>747.773.809.162</b>	<b>691.120.164.204</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>592.166.484.731</b>	<b>535.371.845.230</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>587.032.484.731</b>	<b>524.459.845.230</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.134.000.000</b>	<b>10.912.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	5.134.000.000	10.912.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>155.607.324.431</b>	<b>155.748.318.974</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>155.607.324.431</b>	<b>155.748.318.974</b>
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 kế 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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>747.773.809.162</b>	<b>691.120.164.204</b>



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MÃ SỐ B 03-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.790.718.157	15.341.911.237
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
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)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MẪU SỐ B 03-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(43.777.522.406)</b>	<b>131.484.597.589</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>5.199.322.645</b>	<b>6.731.246.574</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>55.820.107.847</b>	<b>49.088.861.273</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>61.019.430.492</b>	<b>55.820.107.847</b>


Nguyễn Minh Tuấn  
Người lập biểu

Nguyễn Đình Huấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2019

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Nam Cường,  
Quận Hải Châu, Đà Nẵng, Việt Nam

**MẪU SỐ B 09-DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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 bảo cháy, phòng cháy, chữa cháy, thang máy; cắt tạo đá 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 tử 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**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:

<b>Tên đơn vị</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Hoạt động chính</b>
- 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**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 gia 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 238,6m<sup>2</sup> 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**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 thưởng 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**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 thuận.

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>61.019.430.492</b>	<b>55.820.107.847</b>

**5. ĐẦU TƯ NẪM 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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	-
	<b>22.525.722.222</b>	<b>2.200.000.000</b>

(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**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>5.125.000.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>5.125.000.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>
<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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**
**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác</b>	<b>326.458.050.124</b>	<b>233.176.664.008</b>
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>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>58.046.922.272</b>	<b>166.415.914.990</b>
<b>Cộng</b>	<b>384.504.972.396</b>	<b>399.592.578.998</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>17.191.986.126</b>	<b>20.219.245.732</b>
<b>Trong đó:</b>		
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>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	380.370.800	361.126.500
<b>Cộng</b>	<b>380.370.800</b>	<b>361.126.500</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**9. NỢ XẤU**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
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
	<b>3.510.737.299</b>	<b>-</b>		<b>2.790.737.299</b>	<b>-</b>	

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	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	-
<b>Cộng</b>	<b>145.325.201.047</b>	<b>-</b>	<b>89.100.404.010</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**

(\*) 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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>108.053.447.840</b>	<b>51.469.089.098</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.779.861.771</b>	<b>3.372.839.399</b>
- 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>b. Dài hạn</b>	<b>23.361.510.586</b>	<b>15.796.357.817</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.439.654.025	13.829.396.585
- Các khoản khác	921.856.561	1.966.961.232



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

## 12. TẶNG, GIÁM 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.833.277.802</b>	<b>49.497.156.493</b>	<b>90.959.701.500</b>	<b>304.843.601</b>	<b>160.594.979.396</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.029.414.420</b>	<b>30.307.338.123</b>	<b>50.074.551.502</b>	<b>201.499.600</b>	<b>89.612.803.645</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
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 cố 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**
**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
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
<b>Cộng</b>	<b>1.174.722.139</b>	<b>1.392.210.829</b>	<b>1.501.664.831</b>	<b>16.781.082</b>	<b>1.300.957.223</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
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)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.081.848.875</b>	<b>89.470.400.975</b>	<b>74.811.069.824</b>	<b>(16.781.082)</b>	<b>18.757.961.108</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Giá trị	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
		VND		VND	
		Số có khả năng trả nợ	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	36.859.683.427	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	183.859.898.143	183.859.898.143
<b>Cộng</b>	<b>243.383.339.871</b>	<b>243.383.339.871</b>	<b>220.719.581.570</b>	<b>220.719.581.570</b>	<b>220.719.581.570</b>

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	513.292.004
--	-------------	-------------	-------------	-------------

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	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
<b>Cộng</b>	<b>67.439.478.369</b>	<b>55.020.925.936</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	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
<b>Cộng</b>	<b>2.992.758.188</b>	<b>1.921.471.313</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**
**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số đầu năm VND		Trong năm VND		Số cuối năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>191.766.440.804</b>	<b>191.766.440.804</b>	<b>767.463.279.916</b>	<b>793.433.432.322</b>	<b>165.796.288.398</b>	<b>165.796.288.398</b>
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
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>
<b>Tổng</b>	<b>197.544.440.804</b>	<b>197.544.440.804</b>	<b>773.241.279.916</b>	<b>799.211.432.322</b>	<b>171.574.288.398</b>	<b>171.574.288.398</b>

(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.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINA CONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

- (iii) Thể hiện khoản vay từ Vietinbank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng hạn mức số 31/2018-HĐCVHM/NHCT482- VINA CONEX 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/HĐTCQT-S-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-VINA CONEX 25 ngày 22 tháng 01 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; quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 83/2018/HĐBĐ/NHCT482-VINA CONEX 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; và quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 84/2018/HĐBĐ/NHCT482-VINA CONEX 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 tiền 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**
**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số đầu năm VND		Trong năm VND		Số cuối năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>					
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
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.690.000.000</b>	<b>16.690.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>10.912.000.000</b>
<b>Trong đó:</b>					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	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

(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 đảo 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 đảo phục vụ sản xuất tại Mỏ đá Vinaconex 25.



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
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
	<b>10.912.000.000</b>	<b>16.690.000.000</b>
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
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>5.134.000.000</b>	<b>10.912.000.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	
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)	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>6.644.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>	<b>12.967.055.658</b>	<b>155.748.318.974</b>	
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)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>6.644.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>	<b>12.826.061.115</b>	<b>155.607.324.431</b>	

(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/VCS-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).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	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	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND		VND	
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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**

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 VND	31/12/2018 VND	31/12/2018 VND	31/12/2018 VND
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	720.256.784.179	76.470.308.508	(48.953.283.525)	747.773.809.162
<b>Tổng tài sản</b>				<b>747.773.809.162</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	565.325.724.475	75.794.043.781	(48.953.283.525)	592.166.484.731
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>592.166.484.731</b>
	Trụ sở Công ty	Chi nhánh Quảng Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	2018 VND	2018 VND	2018 VND	2018 VND
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
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
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>89.127.699.779</b>	<b>18.473.364.347</b>	<b>-</b>	<b>107.601.064.126</b>
Chi phí bộ phận	60.364.446.807	13.608.492.022	-	73.972.938.829
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>28.763.252.972</b>	<b>4.864.872.325</b>	<b>-</b>	<b>33.628.125.297</b>
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
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>16.416.374.801</b>	<b>1.374.343.356</b>	<b>-</b>	<b>17.790.718.157</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>12.826.061.115</b>

 11;  
VC  
TÊN  
ĐI  
N  
- TT

**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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

23. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
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
	<b>1.029.757.320.137</b>	<b>903.920.335.190</b>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
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
	<b>922.156.256.011</b>	<b>813.054.085.681</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
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
	<b>1.097.340.205.587</b>	<b>913.039.039.908</b>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>30.965.691.398</b>	<b>34.104.931.988</b>
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)
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>43.007.247.431</b>	<b>33.432.889.970</b>
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
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- 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)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.896.993.175</b>	<b>4.208.890.978</b>

(\*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b> <b>(Trình bày lại)</b>
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>1.069</b>	<b>837</b>

(\*) 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-ĐHDCĐ 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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**
**MẪU SỐ B 09-DN**

	<b>Năm trước</b>	
	<b>Số đã báo cáo</b>	<b>Số trình bày lại</b>
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>1.024</b>	<b>837</b>

**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:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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:*

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>	<b>36.323.608.509</b>	<b>164.022.926.887</b>
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	-
<b>Mua hàng</b>	<b>1.886.984.091</b>	<b>3.983.360.997</b>
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
<b>Chia cổ tức</b>	<b>6.120.000.000</b>	<b>4.896.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.120.000.000	4.896.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

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
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>58.046.922.272</b>	<b>166.415.914.990</b>
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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.464.736.466</b>	<b>2.464.736.466</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.464.736.466	2.464.736.466
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>779.447.500</b>	<b>513.292.004</b>
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





**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

**Xây những giá trị, dựng những ước mơ**

Chỉ đạo thực hiện:

**Chủ tịch HĐQT Nguyễn Xuân Đông**

Chịu trách nhiệm nội dung:

**Tổng Giám đốc Nguyễn Văn Trung**

Tham gia soạn thảo:

**Ban điều hành**

Biên tập – Hoàn chỉnh:

**Tổ thư ký**