

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

*(Thành lập tại nước Cộng hoà 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 2019**

**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

## **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 2019.

### **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 Đông	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2019)
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2019)
Ông Nguyễn Văn Trung	Thành viên
Ông Trương Văn Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Khắc Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2019)
Ông Đỗ Ngọc Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2019)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2019 và miễn nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2019)
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2019)
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 2019, 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



---

**Nguyễn Văn Trung**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 03 năm 2020

Số: *0006* /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 09 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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

### 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 2019, 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.



**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 09 tháng 03 năm 2020  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Nguyễn Anh Tuấn**  
**Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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>713.956.770.035</b>	<b>650.929.608.893</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>31.420.712.375</b>	<b>61.019.430.492</b>
1. Tiền	111		31.420.712.375	61.019.430.492
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>26.159.347.483</b>	<b>22.525.722.222</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	26.159.347.483	22.525.722.222
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>528.388.823.362</b>	<b>415.978.436.138</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	497.578.313.784	384.504.972.396
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.301.098.871	17.792.214.915
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	24.527.300.329	17.191.986.126
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(4.017.889.622)	(3.510.737.299)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>118.630.400.592</b>	<b>145.325.201.047</b>
1. Hàng tồn kho	141		118.630.400.592	145.325.201.047
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.357.486.223</b>	<b>6.080.818.994</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	6.970.124.932	4.779.861.771
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	2.387.361.291	1.300.957.223
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>96.298.991.234</b>	<b>96.844.200.269</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>441.708.100</b>	<b>380.370.800</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	441.708.100	380.370.800
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.456.258.082</b>	<b>72.609.397.974</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	64.923.665.489	70.982.175.751
- Nguyên giá	222		167.775.077.635	160.594.979.396
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(102.851.412.146)	(89.612.803.645)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	1.532.592.593	1.627.222.223
- Nguyên giá	228		1.849.850.000	1.849.850.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(317.257.407)	(222.627.777)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>367.920.909</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	367.920.909
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>162.250.000</b>	<b>125.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.162.250.000	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>29.238.775.052</b>	<b>23.361.510.586</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	29.238.775.052	23.361.510.586
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>810.255.761.269</b>	<b>747.773.809.162</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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>653.822.175.756</b>	<b>592.166.484.731</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>650.845.925.756</b>	<b>587.032.484.731</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	272.596.355.538	243.383.339.871
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		29.233.808.559	48.664.276.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	15.199.401.226	18.757.961.108
4. Phải trả người lao động	314		35.939.616.435	19.917.377.051
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	56.558.333.137	67.439.478.369
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	3.723.688.576	2.992.758.188
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	227.329.720.844	171.574.288.398
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	10.036.810.225	14.224.403.118
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		228.191.216	78.602.348
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.976.250.000</b>	<b>5.134.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	2.976.250.000	5.134.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>156.433.585.513</b>	<b>155.607.324.431</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>156.433.585.513</b>	<b>155.607.324.431</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		6.633.900.000	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		13.663.322.197	12.826.061.115
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		13.663.322.197	12.826.061.115
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>810.255.761.269</b>	<b>747.773.809.162</b>

Nguyễn Minh Tuấn  
Người lập biểu

Nguyễn Đức Quang Thông  
Kê toán trưởng



Nguyễn Văn Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 03 năm 2020

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




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	22	1.015.709.688.102	1.029.757.320.137
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.015.709.688.102	1.029.757.320.137
4. Giá vốn hàng bán	11	23	909.906.845.256	922.156.256.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		105.802.842.846	107.601.064.126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.675.176.798	1.370.265.956
7. Chi phí tài chính	22	26	14.495.101.916	17.855.313.827
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	14.495.101.916	17.855.313.827
8. Chi phí bán hàng	25	27	40.789.056.525	43.007.247.431
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	34.968.856.318	30.965.691.398
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		17.225.004.885	17.143.077.426
11. Thu nhập khác	31		674.417.735	3.188.413.539
12. Chi phí khác	32		1.740.674.294	2.540.772.808
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.066.256.559)	647.640.731
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.158.748.326	17.790.718.157
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	2.112.540.176	4.896.993.175
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	67.663.867
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		14.046.208.150	12.826.061.115
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.139	1.000

  
Nguyễn Minh Tuấn  
Người lập biểu

  
Nguyễn Đức Quang Thông  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 03 năm 2020

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>16.158.748.326</b>	<b>17.790.718.157</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	16.245.312.771	16.899.230.804
Các khoản dự phòng	03	(3.680.440.570)	13.244.132.857
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.463.207.889)	(1.270.754.160)
Chi phí lãi vay	06	14.495.101.916	17.855.313.827
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>40.755.514.554</b>	<b>64.518.641.485</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(114.170.879.681)	35.098.127.703
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	26.694.800.455	(56.224.797.037)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.092.452.811	72.289.297.794
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.067.527.627)	(8.972.175.141)
Tiền lãi vay đã trả	14	(14.413.565.975)	(17.896.308.121)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.255.897.385)	(4.776.816.420)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.059.358.200)	(1.750.006.782)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(62.424.461.048)</b>	<b>82.285.963.481</b>
<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	(7.660.070.909)	(15.667.873.526)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	788.031.091	1.314.211.362
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.633.625.261)	(20.325.722.222)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.743.525.564	1.370.265.956
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(8.762.139.515)</b>	<b>(33.309.118.430)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	730.473.072.845	767.463.279.916
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(676.875.390.399)	(799.211.432.322)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.009.800.000)	(12.029.370.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>41.587.882.446</b>	<b>(43.777.522.406)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(29.598.718.117)</b>	<b>5.199.322.645</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>61.019.430.492</b>	<b>55.820.107.847</b>
<b>Tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>31.420.712.375</b>	<b>61.019.430.492</b>

  
Nguyễn Minh Tuấn  
Người lập biểu

  
Nguyễn Đức Quang Thông  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Văn Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 03 năm 2020

## **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 2019, Công ty có 521 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 504).

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 03 chi nhánh. Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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
- Chi nhánh Bê tông Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất bê tông

### **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 2018.

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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

### **Năm tài chính**

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

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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.

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

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

##### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân 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 vô thời hạn theo thửa đất số 27 với diện tích 238,6m<sup>2</sup> tại 89A Phan Đăng Lưu, Hải Châu, Đà Nẵng và không trích khấu hao.

#### ***Phần mềm máy vi tính***

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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **Các khoản trả trước**

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

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

### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

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

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

### **Hợp đồng xây dựng**

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



Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### **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 chi 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.

**4. TIỀN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	997.177.589	2.852.172.008
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.423.534.786	58.167.258.484
	<b>31.420.712.375</b>	<b>61.019.430.492</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b>	<b>26.159.347.483</b>	-	<b>22.525.722.222</b>	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	26.159.347.483	-	22.525.722.222	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)</b>	<b>5.162.250.000</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>	162.250.000	-	125.000.000	-

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	10.700.000.000	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	5.259.347.483	5.125.722.222
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đà Nẵng	8.000.000.000	-
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>26.159.347.483</b>	<b>22.525.722.222</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 như trình bày tại Thuyết minh số 17.

(\*\*) 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.

**6. 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>459.165.069.489</b>	<b>326.458.050.124</b>
Ban Quản lý dự án Y tế trọng điểm	81.991.727.800	85.259.326.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dana Homeland	66.820.808.200	5.914.477.000
Công ty Cổ phần Hải Vân Thành Đạt	53.319.683.993	-
Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung	40.450.932.942	32.577.236.756
Trường Đại học Duy Tân	17.553.855.379	-
Các đối tượng khác	199.028.061.175	202.707.009.568
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>38.413.244.295</b>	<b>58.046.922.272</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>497.578.313.784</u></b>	<b><u>384.504.972.396</u></b>

(\*) Công ty đã sử dụng một số khoản phải thu ngắn hạn khách hàng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng MB Bank - Chi nhánh Đà Nẵng như trình bày tại Thuyết minh số 17.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ký quỹ đảm bảo dự án Khu đô thị Ngân Câu	7.460.000.000	-
Ký quỹ đảm bảo đầu tư dự án Khu đô thị Thiên Ân	4.405.000.000	4.405.000.000
Phải thu tiền đền bù thiết bị do hư hỏng	2.371.686.142	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.278.370.474	2.464.736.466
Ứng tiền đền bù Dự án Thiên Ân	1.228.612.763	2.462.542.602
Tạm ứng	3.703.129.595	3.840.629.370
Ứng tiền đền bù cho Dự án Ngân hàng TMCP An Bình	720.000.000	720.000.000
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	231.000.000
Ứng tiền đền bù cho Dự án Văn hóa Thể thao Du lịch Quảng Nam	-	139.000.000
Phải thu người lao động	33.951.331	68.915.718
Ký cược, ký quỹ khác	1.848.604.755	1.810.160.446
Lãi dự thu tiền gửi	348.051.619	242.452.853
Phải thu khác	608.892.850	517.547.871
<b>Cộng</b>	<b><u>24.527.300.329</u></b>	<b><u>17.191.986.126</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	1.278.370.474	2.464.736.466
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	441.708.100	380.370.800
<b>Cộng</b>	<b><u>441.708.100</u></b>	<b><u>380.370.800</u></b>

**8. 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	3.159.498.422	403.651.800	Từ 1 đến 3 năm	2.248.694.299	-	Trên 3 năm
	<b>4.421.541.422</b>	<b>403.651.800</b>		<b>3.510.737.299</b>	-	

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.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.844.868.964	-	7.198.037.549	-
Công cụ, dụng cụ	18.220.437.517	-	27.035.802.750	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	91.350.457.096	-	108.053.447.840	-
Thành phẩm	2.214.637.015	-	3.037.912.908	-
<b>Cộng</b>	<b>118.630.400.592</b>	-	<b>145.325.201.047</b>	-

(\*) 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 2019, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chi tiết theo các công trình như sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư bất động sản	58.504.201.576	49.156.532.074
<i>Khu đô thị Thiên Ân</i>	<i>55.882.560.995</i>	<i>48.011.505.983</i>
<i>Khu dân cư Ngân Cầu</i>	<i>2.492.754.217</i>	<i>1.016.139.727</i>
<i>Khu dân cư Thuận Trà 2</i>	<i>128.886.364</i>	<i>128.886.364</i>
Công trình xây lắp	32.846.255.520	58.896.915.766
<i>Bệnh viện Bạch Mai - Cơ sở 2</i>	<i>9.212.925.675</i>	-
<i>35 căn villas thuộc dự án One River Villas</i>	<i>6.356.432.382</i>	<i>13.923.341.075</i>
<i>Hệ thống kỹ thuật trường Đại học Duy Tân</i>	<i>2.413.814.868</i>	-
<i>70 căn shophouse liền kề thuộc dự án Lakeside Palace</i>	<i>1.210.052.142</i>	<i>4.095.508.343</i>
<i>Cục Hải quan tỉnh Bình Định</i>	<i>588.179.200</i>	<i>4.107.059.438</i>
<i>20 căn shophouse KĐT Vĩng Nhi</i>	<i>81.363.424</i>	<i>3.005.755.908</i>
<i>Hoàn thiện tuyến đê sông Bàn Thạch</i>	-	<i>1.807.723.979</i>
<i>Trụ sở Viettel Đà Nẵng - Nguyễn Thành Hãn</i>	-	<i>1.343.603.088</i>
<i>Tòa nhà Viettel Xô Viết Nghệ Tĩnh</i>	-	<i>2.579.865.435</i>
<i>FPT TP Hồ Chí Minh</i>	-	<i>9.378.141.667</i>
<i>Nhà máy sản xuất thuốc điều trị ung thư</i>	-	<i>3.597.475.315</i>
<i>Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside</i>	-	<i>3.022.160.240</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>12.983.487.829</i>	<i>12.036.281.278</i>
	<b>91.350.457.096</b>	<b>108.053.447.840</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6.970.124.932</b>	<b>4.779.861.771</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.167.930.347	1.870.230.415
- Các khoản khác	1.802.194.585	2.909.631.356
<b>b. Dài hạn</b>	<b>29.238.775.052</b>	<b>23.361.510.586</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	29.238.775.052	22.439.654.025
- Các khoản khác	-	921.856.561

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	19.833.277.802	49.497.156.493	90.959.701.500	304.843.601	160.594.979.396
Mua sắm trong năm	-	6.540.909.091	1.487.082.727	-	8.027.991.818
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.588.580.651	313.237.200	162.363.210	-	2.064.181.061
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.729.090.909)	(1.182.983.731)	-	(2.912.074.640)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.421.858.453</b>	<b>54.622.211.875</b>	<b>91.426.163.706</b>	<b>304.843.601</b>	<b>167.775.077.635</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	9.029.414.420	30.307.338.123	50.074.551.502	201.499.600	89.612.803.645
Khấu hao trong năm	2.096.954.847	4.238.437.361	9.761.294.129	53.996.804	16.150.683.141
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.729.090.909)	(1.182.983.731)	-	(2.912.074.640)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.126.369.267</b>	<b>32.816.684.575</b>	<b>58.652.861.900</b>	<b>255.496.404</b>	<b>102.851.412.146</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	10.803.863.382	19.189.818.370	40.885.149.998	103.344.001	70.982.175.751
Tại ngày cuối năm	10.295.489.186	21.805.527.300	32.773.301.806	49.347.197	64.923.665.489

Nguyên giá của tài sản cổ định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 49.571.455.972 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 44.387.705.359 VND).

Như trình bày tại các Thuyết minh số 17 và số 18, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 37.795.095.018 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 45.230.753.781 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<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	-	222.627.777	222.627.777
Khấu hao trong năm	-	94.629.630	94.629.630
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>317.257.407</b>	<b>317.257.407</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>1.404.000.000</b>	<b>223.222.223</b>	<b>1.627.222.223</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.404.000.000</b>	<b>128.592.593</b>	<b>1.532.592.593</b>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2018: 165.850.000 VND).

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

	Số đầu năm	Số phải thu/ nộp trong năm	Số đã thực thu/ nộp trong năm	Chuyển sang khoản phải thu/phải trả	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	431.027.023	431.027.023
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.284.176.141	728.214.482	1.392.210.831	-	1.948.172.490
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	5.681.022	5.681.022
Thuế tài nguyên	7.814.474	3.516.200.359	3.381.200.359	(127.185.526)	-
Thuế khác	8.966.608	986.936.173	946.366.122	(34.084.199)	2.480.756
<b>Cộng</b>	<b>1.300.957.223</b>	<b>5.231.351.014</b>	<b>5.719.777.312</b>	<b>275.438.320</b>	<b>2.387.361.291</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
Thuế giá trị gia tăng	15.935.397.883	27.138.859.668	28.149.820.356	-	14.924.437.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.712.330.186	2.112.540.176	5.255.897.385	(431.027.023)	-
Thuế thu nhập cá nhân	110.233.039	1.176.378.929	1.172.917.662	-	113.694.306
Thuế tài nguyên	-	-	-	127.185.526	127.185.526
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	210.933.893	216.614.915	(5.681.022)	-
Thuế khác	-	-	-	34.084.199	34.084.199
<b>Cộng</b>	<b>18.757.961.108</b>	<b>30.638.712.666</b>	<b>34.795.250.318</b>	<b>(275.438.320)</b>	<b>15.199.401.226</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Giá trị	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
		Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Công ty CP Vật tư thiết bị & Đầu tư xây dựng M.E.I	23.771.038.743	23.771.038.743	30.035.300.564	30.035.300.564	
DNTN Hiệp Thuận	21.031.463.200	21.031.463.200	12.134.641.199	12.134.641.199	
Cty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thép O.U.M.E.R	20.612.736.600	20.612.736.600	3.192.470.762	3.192.470.762	
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	11.820.634.950	11.820.634.950	8.636.318.420	8.636.318.420	
Công ty TNHH Thiết bị công nghiệp nặng MICO	5.106.684.000	5.106.684.000	15.935.367.200	15.935.367.200	
Các đối tượng khác	190.253.798.045	190.253.798.045	173.449.241.726	173.449.241.726	
<b>Cộng</b>	<b>272.596.355.538</b>	<b>272.596.355.538</b>	<b>243.383.339.871</b>	<b>243.383.339.871</b>	
Trong đó:					
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	-	779.447.500	779.447.500	

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Trích trước chi phí Dự án Khu đô thị mới số 3	4.636.606.349		13.656.619.414	
Trích trước chi phí Dự án Vệt khớp nối Đông Á	-		5.534.173.828	
Trích trước chi phí thực hiện các công trình xây lắp	51.636.243.895		48.044.738.175	
Lãi vay phải trả	285.482.893		203.946.952	
<b>Cộng</b>	<b>56.558.333.137</b>		<b>67.439.478.369</b>	

**16. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Vệt khớp nối Đông Á phải trả Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng	2.245.035.000		-	
Người mua góp vốn vào Dự án Điện Nam - Điện Ngọc	-		1.473.787.750	
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công	590.320.973		590.320.973	
Kinh phí công đoàn	148.911.343		461.902.933	
Bảo hiểm y tế	3.099.880		48.755.081	
Bảo hiểm thất nghiệp	101.463		29.693.535	
Cổ tức phải trả	111.211.811		121.011.811	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	625.008.106		267.286.105	
<b>Cộng</b>	<b>3.723.688.576</b>		<b>2.992.758.188</b>	



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

MẪU SỐ B 09-DN

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	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>165.796.288.398</b>	<b>165.796.288.398</b>	<b>726.930.072.845</b>	<b>670.211.640.399</b>	<b>222.514.720.844</b>	<b>222.514.720.844</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Quảng Nam (i)	13.167.692.826	13.167.692.826	106.521.255.955	85.696.475.219	33.992.473.562	33.992.473.562
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Quảng Nam (ii)	54.738.692.131	54.738.692.131	254.218.990.929	232.365.596.421	76.592.086.639	76.592.086.639
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Quảng Nam (iii)	32.226.791.144	32.226.791.144	174.186.797.823	142.747.045.697	63.666.543.270	63.666.543.270
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Đà Nẵng (iv)	29.151.353.948	29.151.353.948	133.491.922.780	120.990.099.252	41.653.177.476	41.653.177.476
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) - Chi nhánh Đà Nẵng (v)	9.701.522.600	9.701.522.600	30.250.506.433	33.341.589.136	6.610.439.897	6.610.439.897
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Quảng Nam	26.810.235.749	26.810.235.749	28.260.598.925	55.070.834.674	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 18)</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.778.000.000</b>	<b>5.700.750.000</b>	<b>6.663.750.000</b>	<b>4.815.000.000</b>	<b>4.815.000.000</b>
<b>Tổng</b>	<b>171.574.288.398</b>	<b>171.574.288.398</b>	<b>732.630.822.845</b>	<b>676.875.390.399</b>	<b>227.329.720.844</b>	<b>227.329.720.844</b>

(i) Thẻ hiện khoản vay từ Vietcombank - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 059/2019/VCB ngày 08 tháng 8 năm 2019 với hạn mức 180 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 02 tháng 9 năm 2020. Lãi suất được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân, trung bình từ 7,5%. 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 11.

(ii) Thẻ hiện khoản vay từ BIDV - Chi nhánh Quảng Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/586039/HĐTĐ ngày 27 tháng 5 năm 2019 với hạn mức 500 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31 tháng 5 năm 2020. Lãi suất được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân, trung bình từ 7,3% - 7,8%. 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 11.



- (iii) Thể hiện khoản vay từ Vietinbank - Chi nhánh Quảng Nam theo các Hợp đồng hạn mức số 89/2019-HĐCVHM/NHCT482-VC25 ngày 06 tháng 8 năm 2019 với hạn mức 50 tỷ VND. Thời hạn vay kể từ ngày 06 tháng 8 năm 2019 đến ngày 31 tháng 7 năm 2020. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ, trung bình là 7%. Các khoản vay được thế chấp bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 54/2017/HĐCC-KHDN ngày 10 tháng 7 năm 2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cầm cố đi kèm được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Vietinbank - Chi nhánh Quảng Nam; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 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; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 83/2018/HĐBĐ/NHCT482 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; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 84/2018/HĐBĐ/NHCT482 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; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 22/2019/HĐBĐ/NHCT482 ngày 22 tháng 4 năm 2019 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 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 27/2019/HĐBĐ/NHCT482 ngày 02 tháng 5 năm 2019 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 BIDV - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/586039/HĐTD ngày 24 tháng 5 năm 2019 với hạn mức tín dụng 150 tỷ VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ, trung bình từ 7,3% - 7,8%. 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 11.
- (v) Thể hiện khoản vay từ MB Bank - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 30888.19.301.1449987.TD ngày 20 tháng 8 năm 2019 với hạn mức 50 tỷ VND. Thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31 tháng 7 năm 2020. Lãi suất của khoản vay được quy định cụ thể trong từng lần nhận nợ, trung bình 4,8% - 5,3%. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản; quyền đòi nợ được hình thành từ hợp đồng đầu ra/giá trị sản lượng dở dang, quyền đòi nợ hình thành từ phương án do MB Bank tài trợ; quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 01/2018-HĐXD-BIDIPHAR-VINA CONEX25 ngày 18 tháng 7 năm 2018 ký giữa Công ty Cổ phần Dược - Trang thiết bị Y tế Bình Định (BIDIPHAR) và Công ty Cổ phần Vinaconex 25 như trình bày tại Thuyết minh số 6.

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Quảng Nam (i)	6.412.000.000	6.412.000.000	3.543.000.000	5.163.750.000	4.791.250.000	4.791.250.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Quảng Nam (ii)	4.500.000.000	4.500.000.000	-	1.500.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.912.000.000</b>	<b>10.912.000.000</b>	<b>3.543.000.000</b>	<b>6.663.750.000</b>	<b>7.791.250.000</b>	<b>7.791.250.000</b>
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	5.778.000.000	5.778.000.000			4.815.000.000	4.815.000.000
- Số phải trả sau 12 tháng	5.134.000.000	5.134.000.000			2.976.250.000	2.976.250.000

(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 để 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 11.

(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/PLHĐ-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 là để đầu tư máy móc thiết bị là tổ hợp dây chuyền nghiền sàng đá 250 tấn/h và xe đào phục vụ sản xuất tại Mỏ đá Vinaconex 25. Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐTC ngày 21 tháng 11 năm 2016, cụ thể: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là tổ hợp dây chuyền nghiền sàng đá 250 tấn/h và xe đào phục vụ sản xuất tại Mỏ đá Vinaconex 25 như trình bày tại Thuyết minh số 11.

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	4.815.000.000	5.778.000.000
Trong năm thứ hai	2.681.000.000	3.634.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	295.250.000	1.500.000.000
	<b>7.791.250.000</b>	<b>10.912.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn - Thuyết minh số 17)	4.815.000.000	5.778.000.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.976.250.000</b>	<b>5.134.000.000</b>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công trình Khu Đô thị số mới 3	8.386.210.217	11.730.386.362
Công trình Khu Đô thị Vệt khớp nối Đông Á	481.028.561	1.002.190.626
Các công trình khác	1.169.571.447	1.491.826.130
	<b>10.036.810.225</b>	<b>14.224.403.118</b>

20. 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	120.000.000.000	6.644.900.000	16.136.363.316	12.967.055.658	155.748.318.974	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.826.061.115	12.826.061.115	
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo	-	-	-	(967.055.658)	(967.055.658)	
Chia cổ tức	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)	
<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>12.826.061.115</b>	<b>155.607.324.431</b>	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	14.046.208.150	14.046.208.150	
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo (i)	-	-	-	(1.208.947.068)	(1.208.947.068)	
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)	
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(11.000.000)	-	-	(11.000.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>6.633.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>	<b>13.663.322.197</b>	<b>156.433.585.513</b>	

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 09 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức cho các cổ đông năm 2018 của Công ty là 12.000.000.000 VND, trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo với số tiền là 826.061.115 VND. Bên cạnh đó, Công ty đã tạm trích Quỹ khen, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo từ nguồn lợi nhuận năm 2019 với số tiền là 382.885.953 VND theo Nghị quyết số 44/2019/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 7 năm 2019.

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

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

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

Theo Giấy chứng nhận đầu tư (sửa đổi), vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 là 120.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	61.200.000.000	51%	61.200.000.000	51%
Các cổ đông khác	58.800.000.000	49%	58.800.000.000	49%
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2019	Trụ sở Công ty	Chi nhánh Quảng Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	785.514.859.718	96.086.133.755	(71.345.232.204)	810.255.761.269
<b>Tổng tài sản</b>				<b>810.255.761.269</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	632.304.748.211	92.862.659.749	(71.345.232.204)	653.822.175.756
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>653.822.175.756</b>
	<b>Trụ sở Công ty</b>	<b>Chi nhánh Quảng Nam</b>	<b>Loại trừ</b>	<b>Tổng cộng</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Doanh thu thuần	986.914.159.060	98.064.796.091	(69.269.267.049)	1.015.709.688.102
Chi phí hoạt động kinh doanh	899.408.857.206	79.767.255.099	(69.269.267.049)	909.906.845.256
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>87.505.301.854</b>	<b>18.297.540.992</b>	<b>-</b>	<b>105.802.842.846</b>
Chi phí bộ phận	63.079.294.779	12.678.618.064	-	75.757.912.843
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>24.426.007.075</b>	<b>5.618.922.928</b>	<b>-</b>	<b>30.044.930.003</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	1.675.176.798	-	-	1.675.176.798
Lợi nhuận khác	(895.040.078)	(171.216.481)	-	(1.066.256.559)
Chi phí tài chính	13.119.643.021	1.375.458.895	-	14.495.101.916
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>12.086.500.774</b>	<b>4.072.247.552</b>	<b>-</b>	<b>16.158.748.326</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.263.766.630	848.773.546	-	2.112.540.176
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>14.046.208.150</b>

**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.

**22. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	718.335.411.846	654.617.297.254
- Doanh thu bán thành phẩm và hàng hóa	297.099.865.945	307.153.987.908
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	274.410.311	67.986.034.975
	<b>1.015.709.688.102</b>	<b>1.029.757.320.137</b>
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	22.601.623.416	36.323.608.509

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	678.230.819.164	602.308.617.791
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hóa	235.748.771.672	276.675.289.864
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	(4.072.745.580)	43.172.348.356
	<b>909.906.845.256</b>	<b>922.156.256.011</b>

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	624.955.360.041	719.906.829.037
Chi phí nhân công	232.573.427.336	154.409.104.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.245.312.771	16.899.230.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.978.509.760	86.711.261.284
Chi phí khác bằng tiền	15.339.212.463	119.413.780.097
	<b>968.091.822.371</b>	<b>1.097.340.205.587</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi	1.606.676.798	1.335.890.956
Cổ tức được chia	68.500.000	34.375.000
	<b>1.675.176.798</b>	<b>1.370.265.956</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí lãi vay	14.495.101.916	17.855.313.827
	<b>14.495.101.916</b>	<b>17.855.313.827</b>



**27. 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>34.968.856.318</b>	<b>30.965.691.398</b>
Chi phí nhân viên	25.006.267.688	21.949.255.776
Chi phí khấu hao	638.573.562	538.046.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.871.876.649	1.526.726.122
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	507.152.323	310.672.150
Chi phí khác	6.944.986.096	6.640.990.974
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>40.789.056.525</b>	<b>43.007.247.431</b>
Chi phí nhân viên	8.002.731.843	8.325.247.975
Chi phí nhiên liệu, vật tư phục vụ vận chuyển	18.938.952.360	19.876.879.424
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	3.563.374.424	3.419.885.312
Chi phí khấu hao	8.692.183.590	8.889.869.594
Chi phí khác	1.591.814.308	2.495.365.126

**28. 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	2.112.540.176	4.964.657.042
- 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)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.112.540.176</b>	<b>4.896.993.175</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận trước thuế	16.158.748.326	17.790.718.157
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	68.500.000	34.375.000
<i>- Cổ tức được chia</i>	68.500.000	34.375.000
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	426.150.384	1.985.358.672
<i>Chuyển lỗ</i>	(5.953.697.829)	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.562.700.881	19.741.701.829
<i>Từ hoạt động kinh doanh tại Trụ sở chính</i>	6.318.833.151	(5.081.583.383)
<i>Từ hoạt động bất động sản tại Trụ sở chính</i>	-	21.332.892.069
<i>Từ hoạt động kinh doanh tại chi nhánh</i>	4.243.867.730	3.490.393.143
<i>Thuế suất</i>	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>2.112.540.176</b>	<b>4.964.657.042</b>

**29. LÃI 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)	14.046.208.150	12.826.061.115
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	382.885.953	826.061.115
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	13.663.322.197	12.000.000.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>1.139</b>	<b>1.000</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 2019 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho năm 2019. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 44/2019/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 7 năm 2019, Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban lãnh đạo từ nguồn lợi nhuận năm 2019 với số tiền là 382.885.953 VND. 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 20, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 09 tháng 3 năm 2019 đã thông qua phương án trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018 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 2018, cụ thể như sau:

	<u>Năm trước</u>	
	<b>Số đã báo cáo</b>	<b>Số trình bày lại</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	12.826.061.115	12.826.061.115
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	826.061.115
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	12.826.061.115	12.000.000.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>1.069</b>	<b>1.000</b>

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Cùng 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 TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng công ty mẹ

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng</b>	<b>22.601.623.416</b>	<b>36.323.608.509</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8.538.977.063	34.742.976.691
Công ty Cổ phần Vimeco	252.450.000	1.160.631.818
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	526.986.364	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	1.006.010.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	420.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	12.277.199.990	-
<b>Mua hàng</b>	<b>554.545.455</b>	<b>1.886.984.091</b>
Công ty Cổ phần Vimeco	554.545.455	1.886.984.091
<b>Chia cổ tức</b>	<b>6.120.000.000</b>	<b>6.120.000.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.120.000.000	6.120.000.000

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

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>	<b>38.413.244.295</b>	<b>58.046.922.272</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	27.672.022.601	57.066.462.272
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	309.801.700	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	126.500.000	-
Công ty Cổ phần Vimeco	-	980.460.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	10.304.919.994	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1.278.370.474</b>	<b>2.464.736.466</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.278.370.474	2.464.736.466
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>779.447.500</b>
Công ty Cổ phần Vimeco	-	779.447.500
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>681.765.115</b>	<b>768.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	680.997.115	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	768.000	768.000

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> <b>VND</b>	<u>Năm trước</u> <b>VND</b>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	4,155,071,795	3,151,230,774



**Nguyễn Minh Tuấn**  
 Người lập biểu



**Nguyễn Đức Quang Thông**  
 Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Trung**  
 Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 03 năm 2020