

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

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

Số: 49 CV/2018/VC25-CBTT

Đà Nẵng, ngày **19** tháng **01** năm **2018**

V/v "CBTT báo cáo tài chính Quý IV/2017"

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

1. Tên Công ty : Công ty cổ phần Vinaconex 25
2. Mã chứng khoán : VCC
3. Địa chỉ trụ sở chính: 89A Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng
4. Điện thoại : 02363 621 638
5. Nội dung CBTT :

5.1 Báo cáo tài chính Quý IV/2017 của Công ty cổ phần Vinaconex 25 được lập ngày 19/01/2018 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

5.2 Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế trong quý IV/2017 lỗ.

TT	Nội dung	Năm 2017		Năm 2016		Chênh lệch quý IV/2017 so với cùng kỳ năm trước	% Thay đổi quý IV/2017 so với cùng kỳ năm trước
		Quý IV/2017	Lũy kế từ đầu năm 2017	Quý IV/2016	Lũy kế từ đầu năm 2016		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)-(4)	(7)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	144.242.618.126	911.757.863.392	406.760.064.410	1.038.139.123.001	-262.517.446.284	65%
2	Tổng chi phí	147.917.612.831	897.732.401.072	395.713.232.808	1.010.244.155.778	-247.795.619.977	63%
3	Lợi nhuận trước thuế	-3.674.994.705	14.025.462.320	11.046.831.602	27.894.967.223	-14.721.826.307	
4	Lợi nhuận sau thuế	-4.417.897.334	9.710.685.243	8.849.233.861	22.205.651.735	-13.267.131.195	

Lợi nhuận sau thuế quý IV/2017 lỗ 4.417.897.334 đồng, lũy kế lợi nhuận sau thuế năm 2017 lãi 9.710.685.243 đồng. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại quý IV/2017 lỗ là do các nguyên nhân sau đây:

- Tổng doanh thu quý IV/2017 là 144.242.618.126 đồng, giảm 65% tương ứng giảm 262.517.446.284 đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Trong khi đó tổng chi phí giảm 63%, tương ứng giảm 247.795.619.977 đồng so với cùng kỳ năm trước (giá vốn giảm 251.490.757.210 đồng, lãi vay tăng 1.037.731.132 đồng, chi phí khoản mục khác tăng 2.657.406.101 đồng), làm ảnh hưởng lợi nhuận trước thuế lỗ 3.674.994.705 đồng.
- Trong quý IV/2017, Công ty có phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản số tiền 742.902.629 đồng, như vậy lợi nhuận sau thuế quý IV/2017 lỗ 4.417.897.334 đồng, lũy kế năm 2017 lãi 9.710.685.243 đồng.

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

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

**Nơi nhận:**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Văn Trung*



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ IV NĂM 2017**

**Đà Nẵng, tháng 01/2018**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Quý IV năm 2017

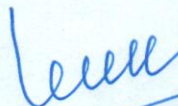
**MẪU SỐ B01-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>603.531.310.983</b>	<b>639.800.036.352</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>55.820.107.847</b>	<b>49.088.861.273</b>
1. Tiền	111	01	55.820.107.847	49.088.861.273
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.500.000.000</b>	<b>21.500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.500.000.000	21.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>471.174.141.051</b>	<b>506.442.838.516</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		399.592.578.998	456.607.131.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		36.235.167.156	39.077.004.101
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	02	38.137.132.196	15.338.188.124
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.790.737.299)	(4.579.485.299)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>70.489.500.547</b>	<b>57.969.720.657</b>
1. Hàng tồn kho	141	03	70.489.500.547	57.969.720.657
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.547.561.538</b>	<b>4.798.615.906</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	3.372.839.399	4.798.615.906
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.174.722.139	
4. Giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>85.742.165.783</b>	<b>67.568.342.901</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>361.126.500</b>	<b>255.293.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	02	361.126.500	255.293.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>69.184.659.761</b>	<b>49.658.963.108</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	04	67.773.387.952	48.231.728.800
- Nguyên giá	222		143.094.674.447	110.083.547.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.321.286.495)	(61.851.819.000)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	05	1.411.271.809	1.427.234.308

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
- Nguyên giá	228		1.569.850.000	1.569.850.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(158.578.191)	(142.615.692)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>207.357.838</b>	<b>475.000.867</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		207.357.838	475.000.867
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>125.000.000</b>	<b>250.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	06	5.125.000.000	5.250.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.864.021.684</b>	<b>16.929.085.926</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	15.796.357.817	16.755.535.960
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		67.663.867	173.549.966
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>689.273.476.766</b>	<b>707.368.379.253</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>533.928.795.159</b>	<b>606.425.310.177</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>523.016.795.159</b>	<b>597.675.310.177</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		220.719.581.570	164.764.260.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		35.335.957.448	101.329.312.248
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	08	2.289.913.826	36.551.639.123
4. Phải trả người lao động	314		7.273.795.551	13.017.696.517
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	09	54.048.318.071	154.957.178.768
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	10	1.921.471.313	9.534.606.433
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	11	197.544.440.804	114.056.155.375
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.021.763.104	3.011.178.333
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		861.553.472	453.283.166
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.912.000.000</b>	<b>8.750.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	11	10.912.000.000	8.750.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>155.344.681.607</b>	<b>100.943.069.076</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>155.344.681.607</b>	<b>100.943.069.076</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	12	120.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	12	6.644.900.000	6.795.900.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	12	16.136.363.316	16.136.363.316
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	12		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	12	12.563.418.291	18.010.805.760
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.900.805.760	2.255.154.025
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.662.612.531	15.755.651.735
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>689.273.476.766</b>	<b>707.368.379.253</b>

Người lập



Nguyễn Đình Huấn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung

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

Quý IV năm 2017

MẪU SỐ B02-DN

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	142.132.141.315	403.474.292.459	903.920.335.190	1.033.309.107.275
2. Các khoản giảm trừ		02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		142.132.141.315	403.474.292.459	903.920.335.190	1.033.309.107.275
4. Giá vốn hàng bán	11	14	126.682.224.353	378.172.981.563	814.375.855.431	942.925.835.977
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.449.916.962	25.301.310.896	89.544.479.759	90.383.271.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		647.136.401	3.278.668.322	2.453.794.330	3.969.368.491
7. Chi phí tài chính	22		5.257.236.621	4.219.505.489	15.314.811.632	16.136.491.829
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		5.257.236.621	4.219.505.489	15.314.811.632	16.136.491.829
8. Chi phí bán hàng	25		9.668.770.376	5.200.761.132	33.432.889.970	19.635.235.883
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.084.569.943	8.266.717.049	34.099.611.155	30.550.694.120
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		-4.913.523.577	10.892.995.548	9.150.961.332	28.030.217.957
11. Thu nhập khác	31		1.463.340.410	7.103.629	5.383.733.872	860.647.235
12. Chi phí khác	32		224.811.538	-146.732.425	509.232.884	995.897.969
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.238.528.872	153.836.054	4.874.500.988	(135.250.734)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-3.674.994.705	11.046.831.602	14.025.462.320	27.894.967.223
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	742.902.629	2.046.995.565	4.208.890.978	5.288.456.181
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			150.602.176	105.886.099	400.859.307
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		-4.417.897.334	8.849.233.861	9.710.685.243	22.205.651.735
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	-368	1.475	809	3.434
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Nguyễn Đình Huấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Trung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Quý IV năm 2017

**MẪU SỐ B03-DN**  
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14.025.462.320	27.894.967.223
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	15.891.605.195	12.324.707.880
Các khoản dự phòng	03	(1.788.748.000)	(2.138.831.102)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.407.396.413)	(3.941.175.934)
Chi phí lãi vay	06	15.314.811.632	16.136.491.829
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41.035.734.734	50.276.159.896
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	35.776.889.826	(167.356.984.111)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(12.519.779.890)	56.240.910.792
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(138.564.282.679)	140.093.166.043
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.384.954.650	12.085.729.672
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(15.314.811.632)	(16.248.487.496)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.300.474.318)	(4.436.283.437)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	70.000.000	50.475.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.335.590.912)	(5.522.817.880)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(98.767.360.221)</b>	<b>65.181.868.479</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(28.618.836.054)	(18.034.326.249)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	452.409.090	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.453.794.330	1.476.439.468
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(25.712.632.634)</b>	<b>(36.557.886.781)</b>
<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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	755.814.429.175	655.559.652.092
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(670.164.143.746)	(651.810.474.710)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.439.046.000)	(13.218.145.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>131.211.239.429</b>	<b>(9.468.967.618)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>6.731.246.574</b>	<b>19.155.014.080</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	49.088.861.273	29.933.847.193
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>55.820.107.847</b>	<b>49.088.861.273</b>

Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Nguyễn Đình Huấn

Nguyễn Thanh Hải

Nguyễn Văn Trung

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004, các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 12 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 28 tháng 04 năm 2017.

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

Dưới 12 tháng



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

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

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

### **Kỳ kế toán**

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

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

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

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

### **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

### **Ước tính kế toán**

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

### **Công cụ tài chính**

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

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

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

##### *Công nợ tài chính*

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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

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

### **Tiền**

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

### **Dự phòng phải thu khó đòi**

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

### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm 2017</u> (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4 - 8
Thiết bị văn phòng	2 - 3

### **Tài sản vô hình và khấu hao**

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

### **Các khoản trả trước dài hạn**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

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

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

**Chi phí lãi vay**

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

**Các khoản dự phòng**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**V. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

Ngày 26 tháng 06 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 07 năm 2013.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

**1. TIỀN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Tiền mặt	8.538.207.010	3.615.848.600
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47.281.900.837	45.473.012.673
<b>Cộng</b>	<b>55.820.107.847</b>	<b>49.088.861.273</b>

**2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu người lao động	17.533.384	508.077.784
Ký cược ký quỹ	6.790.355.006	6.522.299.315
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Ngân hàng BIDV Q.Nam	4.405.000.000	4.405.000.000
- Ký quỹ tài sản thế chấp bảo lãnh hạn mức tại Ngân hàng BIDV Đà Nẵng	2.200.000.000	2.000.000.000
- Ký cược ký quỹ khác	185.355.006	117.299.315
Các khoản chi hộ	22.539.830.059	2.669.626.059
- Ứng tiền đền bù cho dự án trường CĐYT Quảng Nam	6.175.000	6.175.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án cải thiện môi trường đô thị Tam Kỳ	290.000.800	290.000.800
- Ứng tiền đền bù cho dự án Bộ Văn hóa Thể thao	400.000.000	400.000.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án Văn hóa Thể thao Du lịch Q.Nam	139.000.000	139.000.000
- Ứng tiền đền bù dự án KĐT số 3 Điện Nam Điện Ngọc	1.149.450.259	1.149.450.259
- Ứng tiền đền bù dự án KĐT Thiên Ân	19.835.204.000	
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	720.000.000	685.000.000
Phải thu khác	8.789.413.747	5.638.184.966
<b>Cộng</b>	<b>38.137.132.196</b>	<b>15.338.188.124</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký cược dài hạn khác	361.126.500	255.293.000
<b>Cộng</b>	<b>361.126.500</b>	<b>255.293.000</b>

**3. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.113.164.837	4.681.843.167
Công cụ, dụng cụ	28.871.091.858	27.227.316.746
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.858.185.635	25.188.611.724
Thành phẩm	1.647.058.217	871.949.020
<b>Cộng</b>	<b>70.489.500.547</b>	<b>57.969.720.657</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2017	16.050.843.736	36.742.319.334	57.115.221.584	175.163.146	110.083.547.800
Tăng do đầu tư, mua sắm	606.755.677	9.925.681.818	25.116.509.087	39.536.364	35.688.482.946
Thanh lý nhượng bán		(1.568.162.344)	(1.109.193.955)		(2.677.356.299)
Phân loại lại					-
Giảm khác					-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>16.657.599.413</b>	<b>45.099.838.808</b>	<b>81.122.536.716</b>	<b>214.699.510</b>	<b>143.094.674.447</b>
<b>KHẤU HAO</b>					
Tại ngày 01/01/2017	5.436.277.170	25.741.799.051	30.498.579.633	175.163.146	61.851.819.000
Khấu hao trong kỳ	1.862.279.018	3.832.606.653	10.177.901.622	2.855.403	15.875.642.696
Thanh lý nhượng bán		(1.568.162.344)	(838.012.857)		(2.406.175.201)
Giảm khác					-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>7.298.556.188</b>	<b>28.006.243.360</b>	<b>39.838.468.398</b>	<b>178.018.549</b>	<b>75.321.286.495</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2017	9.359.043.225	17.093.595.448	41.284.068.318	36.680.961	67.773.387.952
Tại ngày 01/01/2017	10.614.566.566	11.000.520.283	26.616.641.951	-	48.231.728.800

**5. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm Máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2017	1.404.000.000	165.850.000	1.569.850.000
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>1.404.000.000</b>	<b>165.850.000</b>	<b>1.569.850.000</b>
<b>KHẤU HAO</b>			
Tại ngày 01/01/2017		142.615.692	142.615.692
Khấu hao trong kỳ	-	15.962.499	15.962.499
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>-</b>	<b>158.578.191</b>	<b>158.578.191</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2017	1.404.000.000	7.271.809	1.411.271.809
Tại ngày 01/01/2017	1.404.000.000	23.234.308	1.427.234.308

**6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	Tỷ lệ góp vốn (%)	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	0,25%	125.000.000	250.000.000
Công ty cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	10%	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>5.125.000.000</b>	<b>5.250.000.000</b>

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
--	-------------------	-------------------

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	713.146.169	3.018.671.027
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.659.693.230	1.779.944.879
<b>Cộng</b>	<b>3.372.839.399</b>	<b>4.798.615.906</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	13.580.917.560	14.964.725.754
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	2.215.440.257	1.790.810.206
<b>Cộng</b>	<b>15.796.357.817</b>	<b>16.755.535.960</b>
<b>8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế Giá trị gia tăng	233.268.948	29.676.207.380
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.582.882.861	3.674.466.201
Thuế thu nhập cá nhân	104.274.958	209.275.048
Thuế Tài nguyên	352.062.676	126.585.451
Thuế, phí, lệ phí khác	17.424.383	2.865.105.043
<b>Cộng</b>	<b>2.289.913.826</b>	<b>36.551.639.123</b>
<b>9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí thực hiện công trình	53.803.376.825	154.666.398.399
Chi phí lãi vay	244.941.246	290.780.369
<b>Cộng</b>	<b>54.048.318.071</b>	<b>154.957.178.768</b>
<b>10. PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả ngắn hạn</b>		
Thu tiền góp vốn vào dự án Điện Nam Điện Ngọc	1.158.720.212	3.302.613.034
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công		481.596.281
Kinh phí công đoàn	436.576.607	254.103.559
Bảo hiểm y tế	45.485.520	46.591.779
Bảo hiểm thất nghiệp	31.358.607	30.799.340
Phải trả cổ tức	150.381.811	4.989.427.811
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	98.948.556	429.474.629
<b>Cộng</b>	<b>1.921.471.313</b>	<b>9.534.606.433</b>
<b>11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn	191.766.440.804	112.441.155.375
Nợ dài hạn đến hạn trả	5.778.000.000	1.615.000.000
<b>Cộng</b>	<b>197.544.440.804</b>	<b>114.056.155.375</b>
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng Ngoại Thương VN - CN Quảng Nam	32.715.448.872	22.893.275.026
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam	58.813.725.897	22.771.117.118

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**Số 89A Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu  
Thành phố Đà Nẵng, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Quý IV năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09-DN**

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

Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Đà Nẵng	36.034.281.813	8.935.964.243
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	35.541.595.419	9.014.670.774
Ngân hàng SHB - CN Quảng Nam	28.661.388.803	12.899.349.657
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Quảng Nam		35.926.778.557
<b>Cộng</b>	<b><u>191.766.440.804</u></b>	<b><u>112.441.155.375</u></b>

**Dài hạn**

Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	5.778.000.000	1.615.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.778.000.000</u></b>	<b><u>1.615.000.000</u></b>

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	5.778.000.000	1.615.000.000
Trong năm thứ hai	5.778.000.000	
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	<u>5.134.000.000</u>	<u>8.750.000.000</u>
	<b><u>16.690.000.000</u></b>	<b><u>10.365.000.000</u></b>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	5.778.000.000	1.615.000.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b><u>10.912.000.000</u></b>	<b><u>8.750.000.000</u></b>

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>6.795.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>		<b>17.517.677.931</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	22.205.651.735
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	-	(18.000.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.712.523.906)
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>6.795.900.000</b>	<b>16.136.363.316</b>		<b>18.010.805.760</b>
Tăng vốn trong năm	60.000.000.000	(151.000.000)			
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	9.710.685.243
Chi trả cổ tức năm nay	-	-	-	-	(9.600.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(5.558.072.712)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b><u>120.000.000.000</u></b>	<b><u>6.644.900.000</u></b>	<b><u>16.136.363.316</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>12.563.418.291</u></b>

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Tỷ lệ vốn góp %	Vốn đã góp tại ngày	
		<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	51	61.200.000.000	30.600.000.000
Các cổ đông khác	49	58.800.000.000	29.400.000.000
	<b>100</b>	<b><u>120.000.000.000</u></b>	<b><u>60.000.000.000</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

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

	Quý IV/2017	Quý IV/2016
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	68.301.467.156	354.510.083.851
Doanh thu bất động sản	11.552.262.810	3.961.686.311
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá	62.278.411.349	45.002.522.297
<b>Cộng</b>	<b>142.132.141.315</b>	<b>403.474.292.459</b>

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

	Quý IV/2017	Quý IV/2016
	VND	VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	80.287.703.080	352.070.562.130
Giá vốn bất động sản	-2.257.213.318	-12.140.291.016
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá	48.651.734.591	38.242.710.449
<b>Cộng</b>	<b>126.682.224.353</b>	<b>378.172.981.563</b>

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

	Quý IV/2017	Quý IV/2016
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	-3.674.994.705	11.046.831.602
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	247.434.461	(811.853.770)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>-3.427.560.244</b>	<b>10.234.977.832</b>
- Trong đó thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	3.714.513.145	
Thuế suất thông thường	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>742.902.629</b>	<b>2.046.995.565</b>
		150.602.176
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>742.902.629</b>	<b>1.896.393.389</b>

**16. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý IV/2017	Quý IV/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	-4.417.897.334	8.849.233.861
Số lượng bình quân gia quyền cử số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.000.000	6.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>-368</b>	<b>1.475</b>

Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2018  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Đình Huấn

Nguyễn Thanh Hải

Nguyễn Văn Trung





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

**Trụ sở chính:**

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

**Điện thoại:** (84-4) 0511.3621632; **Fax:** (84-4) 0511.3621638

**Email:** vinaconex25@vnn.vn; **Website:** www.vinaconex25.com.vn

**Văn phòng Quảng Nam:**

279 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam

**Điện thoại:** (84-4) 0510.3851300; **Fax:** (84-4) 0510.3851694