

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH



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

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX25

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 27/12/2004, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 05/07/2023)

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 271...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 9 năm 2023...)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

**Công ty Cổ phần Vinaconex 25**



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

Địa chỉ: 89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Điện thoại: (0236) 362 1632

Website: <http://www.vinaconex25.com.vn>

### Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Lê Thị Thanh Thảo

Chức vụ: Thư ký Công ty

Số điện thoại: 0905.144.243





## CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 27/12/2004, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 05/07/2023)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinaconex 25  
**Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông  
**Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu  
**Giá chào bán:** 10.000 đồng/cổ phiếu  
**Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 12.000.000 cổ phiếu  
**Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 120.000.000.000 đồng

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

##### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở: Tầng 8 Tòa nhà Cornerstone, Số 16 Phan Chu Trinh, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Số điện thoại: 024 3831 5100

Fax: 024 3831 5090

Website: <http://www.ey.com/>

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN

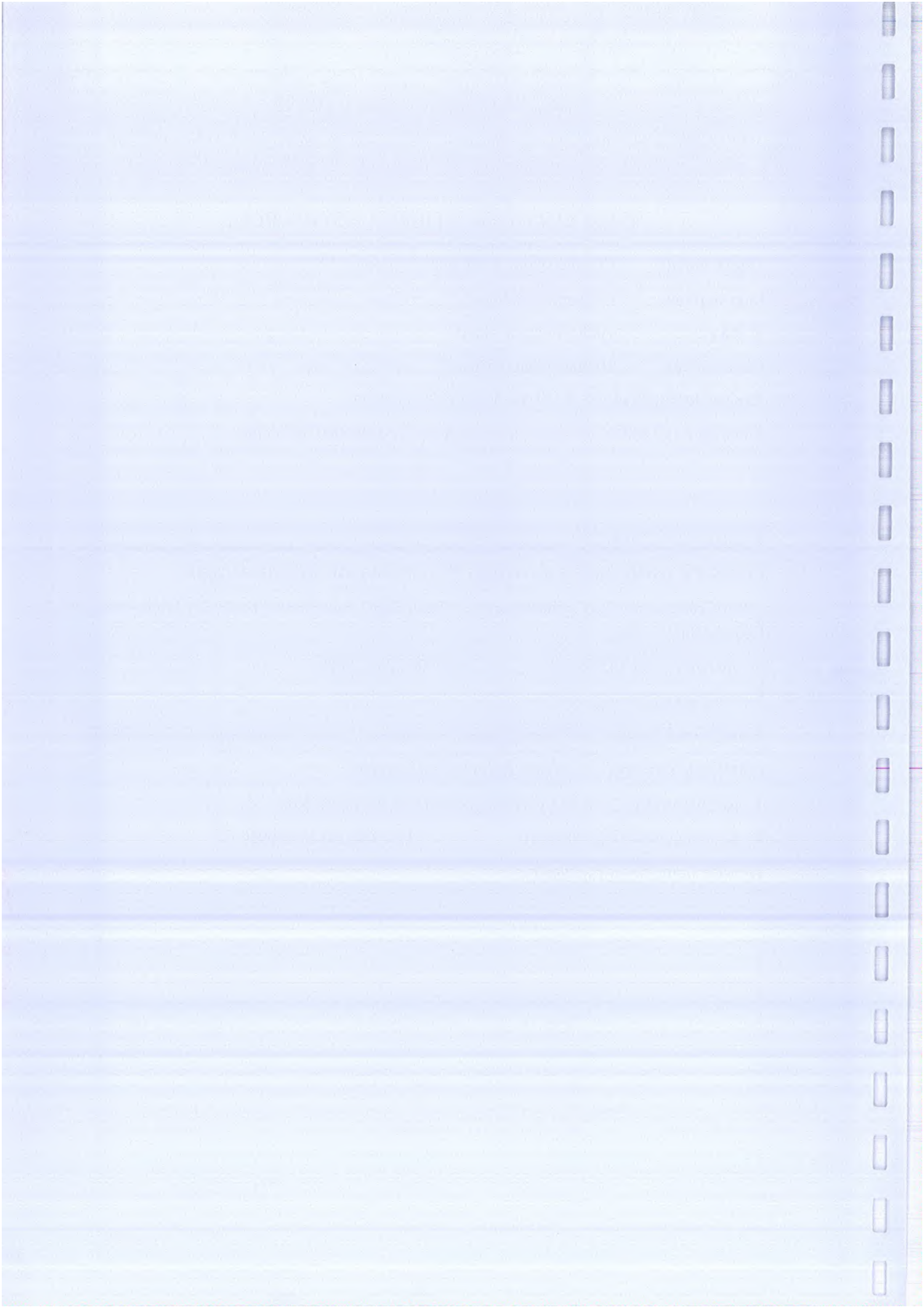
##### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

Trụ sở chính: Tầng 6, Số 79 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số điện thoại: (84-24) 3728 0921

Fax: (84-24) 3728 0920

Website: <https://www.tvsi.com.vn/>





## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>1</b>
1. Tổ chức phát hành .....	1
2. Tổ chức tư vấn.....	1
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	1
2. Rủi ro về luật pháp .....	7
3. Rủi ro đặc thù .....	7
4. Rủi ro về đợt chào bán .....	8
5. Rủi ro pha loãng .....	9
6. Rủi ro quản trị công ty.....	11
7. Rủi ro khác .....	11
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>12</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>14</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	14
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....	14
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....	16
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....	17
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	20
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	21
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại ...	22
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại ngày 20/06/2023 .....	22
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	22
10. Hoạt động kinh doanh .....	23
11. Chính sách đối với người lao động .....	39
12. Chính sách cổ tức .....	41
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	41



14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành .....	41
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán...	41
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	41

## **V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH..... 42**

1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	42
2. Tình hình tài chính .....	44
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	52
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức .....	53

## **VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC/PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG..... 55**

1. Thông tin về cổ đông sáng lập .....	55
2. Thông tin về cổ đông lớn .....	55
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng .....	63

## **VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN ..... 85**

1. Loại cổ phiếu.....	85
2. Mệnh giá cổ phiếu .....	85
3. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán .....	85
4. Giá chào bán dự kiến.....	85
5. Phương pháp tính giá.....	85
6. Phương thức phân phối .....	86
7. Đăng ký mua cổ phiếu.....	88
8. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu .....	88
9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu .....	89
10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	89
11. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	89



12. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán) .....	90
13. Thông tin về các cam kết.....	91
14. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt .....	91
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>91</b>
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>92</b>
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>95</b>
1. Các đối tác liên quan đến đợt chào bán ra công chúng .....	95
2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng.....	96



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1 - Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp qua các năm .....	24
Bảng 2 - Cơ cấu doanh thu lợi nhuận chia theo sản phẩm, dịch vụ .....	25
Bảng 3 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2021, 31/12/2022 và 30/06/2023 .....	25
Bảng 4 - Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	28
Bảng 5 - Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty .....	29
Bảng 6 - Tình hình lao động của Công ty .....	39
Bảng 7 - Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty.....	42
Bảng 8 - Tình hình vốn chủ sở hữu năm 2021 – 2022 và 6 tháng năm 2023 .....	44
Bảng 9 - Tình hình các khoản phải thu .....	46
Bảng 10 - Tình hình các khoản phải trả .....	48
Bảng 11 - Tình hình các khoản phải nộp Nhà nước.....	49
Bảng 12 - Tình hình trích lập các quỹ theo luật định.....	50
Bảng 13 - Tình hình dư nợ vay của Công ty qua các năm .....	50
Bảng 14 - Các chỉ tiêu tài chính năm 2021 – 2022 .....	51
Bảng 15 - Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 .....	53
Bảng 16 - Danh sách cổ đông lớn VCC tại ngày 20/06/2023 .....	56
Bảng 17 - Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn.....	57
Bảng 18 - Thông tin về các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực mà Cổ đông lớn có lợi ích liên quan .....	59
Bảng 19 – Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	92
Bảng 20 - Dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán Hợp đồng tín dụng cụ thể .....	93
Bảng 21 - Dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán Giấy nhận nợ	94



# I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## 1. Tổ chức phát hành

### CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

Ông: Nguyễn Xuân Đông

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Văn Trung

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Đức Quang Thông

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

## 2. Tổ chức tư vấn

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

Bà: Bùi Thị Thanh Hiền Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

*(Theo Giấy ủy quyền số 1137/2022/UQ-TGD ngày 07/10/2022 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số IB02/TVSI-VCC/2023 ngày 10 tháng 03 năm 2023 với Công ty Cổ phần Vinaconex 25. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinaconex 25 cung cấp.

# II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

## 1. Rủi ro về kinh tế<sup>1</sup>

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng và phát triển của doanh nghiệp. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô với các nhân tố cơ bản là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới đa số các ngành nghề trong nền kinh tế. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành của doanh nghiệp.

<sup>1</sup> Nguồn số liệu: Tổng cục thống kê



### *Tốc độ tăng trưởng kinh tế*

Trong năm 2022, nền kinh tế thế giới từng bước mở cửa trở lại, dù vẫn ghi nhận những diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 và các dịch bệnh mới (như bệnh đậu mùa khí). Xung đột Nga - Ukraina bùng phát từ tháng 2/2022 và kéo dài đã ảnh hưởng nặng nề đến đà phục hồi của chuỗi cung ứng, giá nhiều mặt hàng trên thị trường thế giới tăng cao, an ninh năng lượng, an ninh lương thực ở nhiều nước, kể cả các nền kinh tế hàng đầu bị đe dọa. Xu hướng liên minh đối đầu - trả đũa gia tăng giữa một số nhóm nền kinh tế. Tăng giá, đặc biệt là giá lương thực và năng lượng, làm trầm trọng thêm tình trạng đói nghèo tại các nước có thu nhập thấp, thậm chí kể cả sinh kế của nhiều hộ gia đình ở nhiều nền kinh tế phát triển. Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên hợp quốc (FAO) liên tục cảnh báo về nguy cơ mất an ninh lương thực toàn cầu. Theo đó, kinh tế thế giới trong năm 2022 đã trải qua nhiều biến động và bất định. Trong năm 2022 đã có khoảng 305 lượt tăng lãi suất ở nhiều ngân hàng Trung ương trên thế giới.

Kinh tế – xã hội năm 2022 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. Với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, tạo đà hoàn thành mục tiêu kinh tế – xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội Đảng XIII, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ, ngành, địa phương triển khai quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết số 01/NQ-CP, Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi, phát triển kinh tế – xã hội. Kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo; chính sách tiền tệ, tài khóa được điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả. Môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện tích cực, góp phần phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội, tạo sự tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Kinh tế – xã hội năm 2022 của Việt Nam khởi sắc trên hầu hết các lĩnh vực, nhiều ngành đã khôi phục mạnh mẽ với mức tăng trưởng cao.

Hoạt động sản xuất kinh doanh phục hồi tích cực ở cả ba khu vực kinh tế, GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại. Trong mức tăng của tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động mạnh và khó đoán định, tăng trưởng ở hầu hết các quốc gia và khu vực cho thấy nhiều bất ổn và thách thức, tăng trưởng kinh tế Việt Nam được đánh giá cao bởi kết quả thực tế ở các giai đoạn 6 tháng, 9 tháng và cả năm 2022 đều nằm trong và vượt dự báo tăng trưởng theo kịch bản đưa ra tại Nghị quyết số 01/NQ-CP. Thực tế này phần nào cho thấy hiệu quả của công tác điều hành hỗ trợ cho đà phục hồi và cải thiện khả năng chống chịu của nền kinh tế.





(Tốc độ tăng, giảm GDP các quý năm 2018 - 2022 – Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,10%, đóng góp 2,09 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7,45%, đóng góp 0,04 điểm phần trăm. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 7,05%, đóng góp 0,26 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng tăng 5,19%, đóng góp 0,17 điểm phần trăm. Ngành xây dựng tăng 8,17%, đóng góp 0,59 điểm phần trăm.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý II/2023 ước tính tăng 4,14% so với cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 0,34% của quý II/2020 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,25%, đóng góp 8,53% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,50%, đóng góp 23,63%; khu vực dịch vụ tăng 6,11%, đóng góp 67,84%. Tính chung 6 tháng đầu năm, GDP tăng 3,72%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 1,74% của 6 tháng đầu năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%, đóng góp 9,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 1,13%, đóng góp 11,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 78,85% (Nguồn: Tổng cục Thống kê).

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, năng suất lúa đông xuân đạt khá, sản lượng một số cây lâu năm chủ yếu tăng so với cùng kỳ năm trước, chăn nuôi gia cầm phát triển ổn định, nuôi trồng thủy sản đạt kết quả khả quan. Giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,14% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,27 điểm phần trăm vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 3,43% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,02 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 2,77%, đóng góp 0,07 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của kinh tế thế giới. Giá trị tăng thêm ngành công nghiệp 6 tháng đầu



năm 2023 tăng 0,44% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất của cùng kỳ các năm trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,15 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 0,37%, đóng góp 0,1 điểm phần trăm. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 1,79%, đóng góp 0,07 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng giảm 1,43%, làm giảm 0,05 điểm phần trăm trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Ngành xây dựng tăng 4,74%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 0,07%, 2,54% và 4,19% của cùng kỳ các năm 2011, 2012, 2022 trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,31 điểm phần trăm.

Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm 2023, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,32%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,62%; khu vực dịch vụ chiếm 43,25%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,81% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2022 là 11,21%; 38,00%; 41,85%; 8,94%).

Về sử dụng GDP 6 tháng đầu năm 2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 2,68% so với cùng kỳ năm 2022, đóng góp 30,27% vào tốc độ tăng chung của toàn nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 1,15%, đóng góp 6,28%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 10,0%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 13,20%, chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 63,45%.

Là một Công ty hoạt động trong ngành xây dựng, sản xuất, chế tác vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động trực tiếp bởi tình hình biến động sản xuất công nghiệp và xây dựng trong nước và quốc tế. Khi nền kinh tế tăng trưởng tốt, ngành công nghiệp, xây dựng phát triển thì hoạt động kinh doanh của Công ty tốt, ngược lại, khi nền kinh tế suy giảm, ngành công nghiệp, xây dựng gặp khó khăn thì hoạt động kinh doanh của Công ty đối mặt với rủi ro giảm.

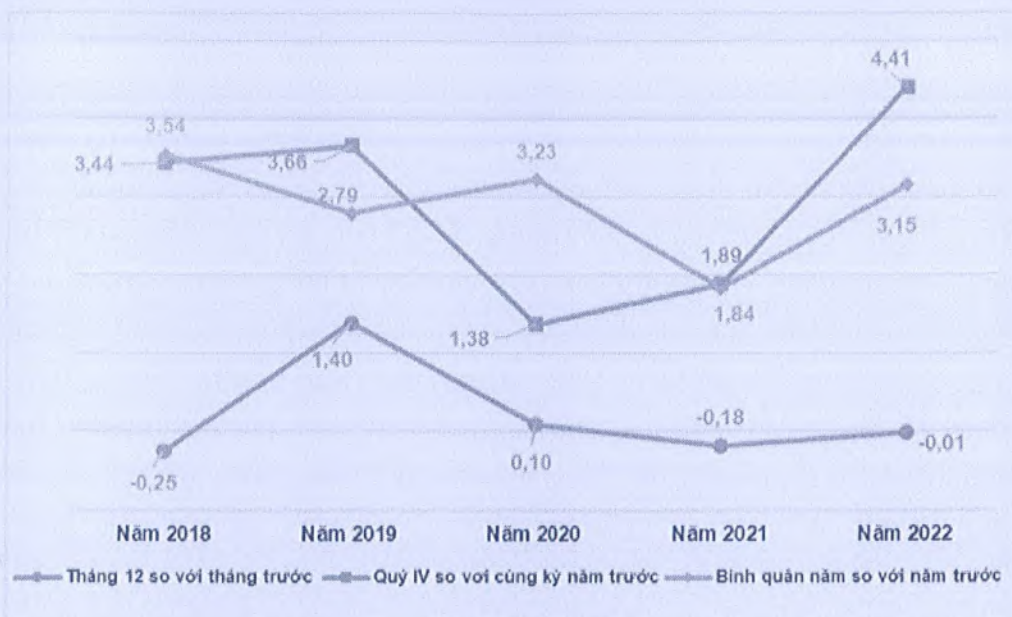
### **Lạm phát**

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có ảnh hưởng đến mọi chủ thể trong nền kinh tế. Lạm phát tăng cao sẽ kéo theo sự gia tăng của nguyên nhiên vật liệu đầu vào, chi phí sản xuất, quản lý, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các doanh nghiệp.

Lạm phát năm 2022 được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với năm trước, thấp hơn mức tăng 3,54% và 3,23% của năm 2018 và 2020; cao hơn mức tăng 2,79% và 1,84% của năm 2019 và năm 2021. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59%. Tuy nhiên, lạm phát cơ bản liên tục tăng cao từ quý III-2022, đặc biệt trong quý IV-2022, thậm chí còn đạt các mức kỷ lục 4,47%, 4,81% và 4,99% trong các tháng 10, 11 và 12-2022 so với cùng kỳ năm 2021. Diễn biến lạm phát cơ bản trong những tháng gần đây đã vượt “thông lệ” khoảng 2% mà Việt Nam cố gắng giữ kể từ năm 2015 đến nay, cao hơn cả mức lạm phát cơ bản cuối năm 2019 - nửa đầu năm 2020 (đạt mức đỉnh 3,25% vào tháng 1-2020; trung bình năm 2020 là 2,31%). Vào những tháng cuối năm 2022, áp lực lạm phát phần nào được kiểm chế bởi những nỗ lực điều hành quyết liệt, linh hoạt và có trọng tâm của Chính phủ. Công tác tháo gỡ khó khăn đối với nguồn cung xăng dầu trong nước được đẩy nhanh. Nỗ lực ổn định tỷ giá đã giúp giảm áp lực lạm phát và kỳ vọng lạm



phát. Quốc hội, Chính phủ đã quyết liệt cắt giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu trong năm 2022 theo quy trình pháp luật cho phép và sớm đánh giá, cân nhắc điều chỉnh sắc thuế này cho năm 2023.



(Tốc độ tăng/giảm CPI tháng 12, quý IV và bình quân các năm giai đoạn 2018-2022 (%)) – Nguồn: Tổng cục thống kê)

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2023 tăng 0,27% so với tháng trước, CPI tháng 6/2023 tăng 0,67% so với tháng 12/2022 và so với cùng kỳ năm trước tăng 2%. CPI bình quân quý II/2023 tăng 2,41% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 6 tháng đầu năm 2023, CPI tăng 3,29%; lạm phát cơ bản tăng 4,74%.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, sản xuất, chế tác vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản, yếu tố lạm phát có ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty, đặc biệt là tới chi phí nguyên vật liệu và chi phí thi công, từ đó ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh. Khi tình hình lạm phát tăng cao, giá nguyên vật liệu đầu vào, chi phí thi công tăng khiến tổng chi phí tăng, trong khi áp lực cạnh tranh khiến giá mời thầu không thể tăng quá cao, điều này có thể dẫn đến lợi nhuận giảm. Giá vật liệu tăng khiến nhu cầu thi công công trình giảm, tác động ngược đến số lượng hợp đồng kí mới cũng giảm theo...

### **Rủi ro lãi suất**

Từ đầu năm 2020, để giảm bớt khó khăn do tác động của dịch COVID-19, đẩy nhanh tốc độ phục hồi của kinh tế, tăng khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng, trên cơ sở diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, Ngân hàng Nhà nước đã liên tiếp điều chỉnh hạ 3 lần lãi suất điều hành liên tiếp vào tháng 3, tháng 5 và tháng 10, tổng mức giảm 150 điểm cơ bản đối với lãi suất tái cấp vốn, cũng như hạ trần lãi suất huy động dưới 6 tháng từ 80 - 100 điểm cơ bản.

Đến năm 2021, theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các ngân hàng thương mại lớn trong hệ thống ngân hàng đã giảm lãi suất cho vay đối với những khoản dư hiện hữu từ giữa



tháng 7 đến hết năm 2021. Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng VND đối với một số ngành lĩnh vực ưu tiên đang ở mức 4,4%/năm, thậm chí còn thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước là 4,5%/năm.

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến thời điểm 21/12/2022, tổng phương tiện thanh toán tăng 3,85% so với cuối năm 2021 (cùng thời điểm năm 2021 tăng 8,31%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 5,99% (cùng thời điểm năm 2021 tăng 7,73%); tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 12,87% (cùng thời điểm năm 2021 tăng 12,53%). Theo đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chủ động, linh hoạt ổn định thị trường tiền tệ, ứng phó xu hướng lạm phát và lãi suất tăng cao trên thế giới. Như vậy, chính sách tiền tệ mặc dù thành công trong việc kiểm soát lạm phát, bảo vệ tỷ giá nhưng rủi ro của hệ thống ngân hàng lại tăng lên. Việc đứt gãy niềm tin trên thị trường tiền tệ và tài chính trong quý III và quý IV-2022 và cho đến nay vẫn chưa thể trở lại hoàn toàn bình thường (Do ảnh hưởng từ thị trường bất động sản và trái phiếu doanh nghiệp). Lãi suất neo cao, lãi suất huy động 9 - 10%, lãi suất cho vay khoảng 13 - 15%, thậm chí cao hơn - đó là mức giá vốn đắt đỏ mà khó một doanh nghiệp nào chịu đựng được trong thời gian dài. Nợ xấu và rủi ro hệ thống sẽ tăng nhanh nếu tình trạng lãi suất cao không được giải quyết sớm.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã bám sát nghị quyết của Quốc hội, chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước điều hành chính sách tiền tệ và hoạt động ngân hàng chắc chắn, chủ động, linh hoạt, hiệu quả, phối hợp hài hòa, hợp lý, chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, thị trường tiền tệ, phấn đấu giảm lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp, người dân để hỗ trợ phục hồi tăng trưởng kinh tế. Để tiếp tục thực hiện chủ trương của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, giảm lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp và người dân, Ngân hàng Nhà nước quyết định điều chỉnh các mức lãi suất, có hiệu lực từ ngày 15/3/2023.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Quyết định số 1123/QĐ-NHNN ngày 16/6/2023 về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng nhà nước đối với tổ chức tín dụng. Theo đó, lãi suất tái cấp vốn giảm từ mức 5,0%/năm xuống 4,5%/năm. Lãi suất tái chiết khấu giảm từ mức 3,5%/năm xuống 3,0%/năm.

Ngân hàng Nhà nước ban hành Quyết định số 1125/QĐ-NHNN ngày 16/06/2023 về mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016. Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế giảm từ 4,5%/năm xuống 4,0%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối với các nhu cầu vốn này giảm từ 5,5%/năm xuống 5,0%/năm.



Ngân hàng Nhà nước ban hành Quyết định số 1124/QĐ-NHNN ngày 16/06/2023 về mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam (VND) của tổ chức, cá nhân tại Tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư số 07/2014/TT-NHNN ngày 17 tháng 3 năm 2014. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng giữ nguyên ở mức 0,5%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ mức 5,0%/năm xuống 4,75%/năm, riêng lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng VND tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ mức 5,5%/năm xuống 5,25%/năm; lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng trở lên do tổ chức tín dụng ấn định trên cơ sở cung - cầu vốn thị trường.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, sản xuất, chế tác vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản, việc sử dụng đòn bẩy tài chính thông qua các công cụ nợ là tất yếu đối với Công ty, do đó, lãi suất có tác động lớn trực tiếp tới kết quả kinh doanh. Lãi suất tăng quá cao hay biến động bất thường sẽ khiến các hoạt động của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề, cụ thể là khi lãi suất cho vay cao làm tăng chi phí tài chính, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Đồng thời sự biến động bất thường về lãi suất sẽ tạo ra sự bị động cho công ty khi xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hoặc dự toán chi phí các công trình.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, sản xuất, chế tác vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Do vậy, Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp từ các văn bản pháp luật liên quan đến các tiêu chuẩn kỹ thuật, quy trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và các văn bản pháp luật liên quan đến vấn đề bảo vệ tài nguyên, môi trường do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (CTCP), và là công ty đại chúng có cổ phiếu niêm yết trên sàn HNX, Công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán. Do vậy, việc cập nhật thay đổi các nội dung trong các văn bản pháp luật (nếu có) đều có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của Công ty.

## **3. Rủi ro đặc thù**

Hiện nay Công ty Cổ phần Vinaconex 25 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: xây dựng, sản xuất chế tác vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản nên sẽ phải chịu một số những rủi ro sau:

- Rủi ro về thời gian thi công và tiến độ thanh toán: Đặc thù của hoạt động xây dựng cơ bản là thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian làm ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Mặt khác, trong lĩnh vực xây lắp, nếu chất lượng công trình không đảm bảo, các sự cố



xảy ra đối với các công trình xây dựng thường gây ra những ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả kinh doanh của Công ty. Các hậu quả có thể xét đến như giảm sút hình ảnh của Công ty, làm giảm lòng tin của đối tác, dẫn tới sụt giảm số lượng hợp đồng được ký kết khiến doanh thu lợi nhuận giảm.

- Rủi ro phát sinh từ yếu tố cạnh tranh ngành: Thị trường hoạt động xây lắp và cung cấp vật liệu xây dựng là một thị trường nhạy cảm với các diễn biến của nền kinh tế. Nền kinh tế phát triển ổn định luôn đi đôi cùng các khoản đầu tư lớn vào hạ tầng cơ sở, chính điều này đã làm cho lĩnh vực xây lắp và cung cấp vật liệu xây dựng trở thành một thị trường hấp dẫn thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia. Những yếu tố trên làm cho tính cạnh tranh trong lĩnh vực hoạt động của Công ty ngày càng tăng và mỗi ngày một khốc liệt hơn.
- Rủi ro về nhân sự: Nguồn lực nhân sự đặc biệt quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của Công ty. Trong lĩnh vực xây dựng đặc biệt là với các công trình đòi hỏi kỹ thuật cao, yêu cầu cần có lực lượng nhân sự đảm bảo về mặt chuyên môn đáp ứng được khả năng thực hiện công trình. Đặc biệt trong bối cảnh nhân sự chất lượng cao ngày càng được săn đón bởi chế độ đãi ngộ cạnh tranh từ nhiều doanh nghiệp đối thủ dẫn đến rủi ro chảy máu chất xám, việc duy trì và mở rộng nguồn lực nhân sự là tối cần thiết. Đối với bộ phận lao động phổ thông, người lao động hàng ngày phải tiếp xúc với các nguyên vật liệu xây dựng độc hại và làm việc trong các điều kiện nguy hiểm như làm việc trên cao, trong thời tiết khắc nghiệt..., điều này sẽ ảnh hưởng không tốt cho sức khỏe của người lao động, ảnh hưởng đến năng suất lao động và đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **4. Rủi ro về đợt chào bán**

##### ***Rủi ro từ việc chào bán***

Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 và không có đơn vị bảo lãnh phát hành, điều này có thể tiềm ẩn rủi ro về việc không phân phối hết cổ phiếu cho cổ đông, ảnh hưởng tới kết quả chào bán. Ngoài ra, kết quả chào bán có thể chịu ảnh hưởng bởi tình hình thị trường chứng khoán và giá cổ phiếu của VCC. Thị trường chứng khoán Việt Nam luôn tồn tại nhiều yếu tố bất ngờ và khó có thể lường trước. Trong giai đoạn triển khai hồ sơ chào bán, thị trường chứng khoán Việt Nam đang có xu hướng tăng. Tuy nhiên, tới giai đoạn chào bán nếu tình hình kinh tế có những diễn biến phức tạp nằm ngoài phạm vi kiểm soát hoặc có các thông tin tiêu cực có thể khiến thị trường giảm mạnh sẽ ảnh hưởng lớn tới kết quả chào bán thêm cổ phiếu của Công ty. Đợt chào bán này, Công ty chào bán với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, bằng 81,58% giá trị sổ sách tại 30/06/2023 và 78,19% giá trị trường (bình quân 20 phiên tính đến 30/06/2023) là mức giá tốt có thể hấp dẫn nhà đầu tư. Tuy nhiên, tại thời điểm thực tế phát hành nếu giá cổ phiếu VCC trên thị trường giảm xuống dưới 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn giá phát hành sẽ làm ảnh hưởng tới quyết định đầu tư của nhà đầu tư, từ đó ảnh hưởng tới kết quả chào



bán cổ phiếu của Công ty và Công ty có thể không phát hành hết số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán.

Mục đích phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty là nhằm cơ cấu lại nguồn vốn, đảm bảo cân đối tài chính mà cụ thể là thanh toán các khoản nợ ngân hàng. Khi Công ty không phân phối hết số cổ phiếu dự kiến phát hành và lượng vốn huy động không đủ như dự kiến sẽ ảnh hưởng tới kế hoạch thanh toán các khoản nợ được xác định là sẽ sử dụng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán để trả. Do vậy, để giảm thiểu rủi ro này, ĐHCĐ đã ủy quyền cho HĐQT sử dụng các nguồn vốn huy động khác từ các tổ chức tài chính hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp sao cho phù hợp quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty. Tuy nhiên, việc huy động nguồn vốn từ bên ngoài này sẽ làm phát sinh chi phí lãi vay, từ đó làm gia tăng chi phí tài chính cho Công ty.

#### ***Rủi ro dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán***

Số tiền thu được từ đợt chào bán không dùng để phục vụ dự án nên không có rủi ro dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

### **5. Rủi ro pha loãng**

#### **Mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán**

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu VCC sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (I \times PR)}{1 + I}$$

Trong đó:

$P_{pl}$ : là giá tham chiếu điều chỉnh trong Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

$P_t$ : là giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

I: là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu: được tính = 12.000.000 cổ phiếu phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu/12.000.000 cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành (I = 1)

PR: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu (PR=10.000 đồng/cổ phiếu)

Vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh. Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng  $P_{pl}$  phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng  $P_t$

+ Nếu  $P_t = PR = 10.000$  đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng  $P_{pl} = P_t = 10.000$  đồng/cổ phiếu.

+ Nếu  $P_t < PR$ , thì  $P_t < P_{pl}$  và  $P_t$  càng thấp thì khoảng cách  $P_{pl} - P_t$  sẽ càng cao.



+ Nếu  $P_t > PR$  thì  $P_t > P_{pl}$  và  $P_t$  càng cao thì khoảng cách  $P_t - P_{pl}$  càng cao. Với mỗi giá  $P_t$  cụ thể ta sẽ có giá  $P_{pl}$  tương ứng.

Rủi ro pha loãng giá xảy ra khi giá cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền  $P_t > PR = 10.000$  đồng

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền  $P_t = 14.000$  đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng cổ phiếu VCC sau khi phát hành cổ phiếu được xác định như sau:

$$P_{pl} = \frac{14.000 + 10.000 \times 1}{1 + 1} = 12.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

(ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích tính toán sự thay đổi về giá cổ phần khi cổ phiếu bị pha loãng theo quy định)

### **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu sau khi chào bán (Pha loãng EPS)**

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$EPS \text{ bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

Trong đó: X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phiếu: số lượng cổ phiếu tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

### **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách**

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành - cổ phiếu quỹ}}$$



Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (tối đa là 100% và giả sử không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

### **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

### **6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị công ty có thể xuất phát từ việc quản trị công ty kém hiệu quả, ảnh hưởng tới sự phát triển lâu dài của Công ty và lợi ích của các cổ đông. Rủi ro quản trị là rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Việc quản trị công ty hiệu quả hay không phụ thuộc phần lớn vào vai trò của Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Đối với VCC, thành viên Ban điều hành và Hội đồng quản trị Công ty đều là những nhân sự có kinh nghiệm quản lý, điều hành trong lĩnh vực thi công xây lắp và rất tâm huyết, gắn bó lâu dài với Công ty. Do đó, các hoạt động của từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành đều diễn ra minh bạch, tuân thủ đúng các quy định về quản trị công ty, quy định về công bố thông tin của công ty đại chúng và luôn hạn chế thấp nhất các rủi ro có thể xảy ra.

Ngoài ra, rủi ro về quản trị công ty có thể phát sinh liên quan đến mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, người nội bộ, những người có liên quan của người nội bộ và các cổ đông. Các rủi ro phát sinh chủ yếu liên quan tới quyền lợi của các bên và sự kiểm soát công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty luôn đặt lợi ích của cổ đông lên đầu và tuân thủ các quy định về công bố thông tin về những người có liên quan và lợi ích của người nội bộ và người có liên quan.

Khi thực hiện chào bán, do tỷ lệ chào bán cao, tương đương 100% số lượng cổ phiếu đang lưu hành, do vậy rủi ro thay đổi cơ cấu quản trị có thể xảy ra khi một số lượng lớn cổ phần có thể được phân phối thông qua chào bán lần đầu và phân phối tiếp khi có cổ đông từ chối quyền mua. Việc thay đổi cơ cấu quản trị có thể dẫn đến việc thay đổi trong chính sách điều hành hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nên mức độ ảnh hưởng đến chính sách quản trị công ty được đánh giá là thấp.

### **7. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như tình hình hoạt động chung của Tổ Chức Phát Hành.

Từ năm 2020, đại dịch Covid 19 có tác động đặc biệt xấu đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Mặc dù việc sản xuất và phân phối vaccine COVID-19 hiện được triển khai thần tốc với độ phủ lớn, công tác phòng chống dịch và ý thức của cộng đồng đều được nâng



cao, tuy nhiên, các biến thể mới và diễn biến của dịch là điều không thể lường trước. Cụ thể, diễn biến dịch bệnh COVID-19 vẫn phức tạp khi ghi nhận các biến chủng mới của virus SARS-CoV-2 tại nhiều quốc gia, với tỷ lệ tử vong cao hơn và khả năng siêu lây nhiễm cực kỳ nguy hiểm. Những khó khăn từ đại dịch sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, tác động trực tiếp đến sức khỏe của đội ngũ cán bộ, công nhân viên, từ đó ảnh hưởng xấu đến tình hình sản xuất kinh doanh. Về thị trường, đại dịch làm nhu cầu mua giảm cũng như tiến độ phân phối hàng hóa bị ảnh hưởng trầm trọng.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

Tổ chức phát hành/ VCC	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 25
TVSI	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BKS	:	Ban kiểm soát
UBCKNN	:	Ủy ban chứng khoán nhà nước
BCTC	:	Báo cáo tài chính
CTCP/ Công ty CP	:	Công ty cổ phần
Công ty TNHH	:	Công ty trách nhiệm hữu hạn
Công ty TNHH MTV	:	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
HNX	:	Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội
UBND	:	Ủy ban Nhân dân
Vinaconex	:	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
CBNV	:	Cán bộ nhân viên
DTT	:	Doanh thu thuần
CMND/CCCD	:	Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân



CP	:	Cổ phần
CA/CATP	:	Công an/Công an thành phố
Luật Doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và Luật sửa đổi, bổ sung tương ứng
Luật Chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và Luật sửa đổi, bổ sung tương ứng

Những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> *Phần còn lại của trang này được cố ý để trống.*



## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Tên tiếng Anh	:	Vinaconex 25 Joint Stock Company
Tên viết tắt	:	VINACONEX 25 JSC
Trụ sở chính	:	89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
Điện thoại	:	(0236) 362 1632
Fax	:	(0236) 362 1638
Website	:	<a href="http://www.vinaconex25.com.vn">www.vinaconex25.com.vn</a>
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 27/12/2004, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 05/07/2023
Vốn điều lệ	:	120.000.000.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	:	120.000.000.000 VND
Người đại diện theo pháp luật	:	Ông Nguyễn Văn Trung Chức vụ: Tổng Giám đốc
Mã cổ phiếu	:	VCC
Sàn giao dịch	:	HNX
Ngành nghề kinh doanh chính	:	- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV; - Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác; - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

### 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Năm 1984, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tiền thân là Công ty xây lắp số 3 Quảng Nam – Đà Nẵng được thành lập theo Quyết định số 832/QĐ-UB ngày 13/4/1984 của UBND tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng cũ với nhiệm vụ thi công xây lắp các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, nông nghiệp trên địa bàn các huyện thị, xã phía nam của tỉnh. Ra đời trong bối cảnh nền kinh tế đất nước đang trong thời kì bao cấp, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn đầu hoàn toàn phụ thuộc vào chỉ tiêu kế hoạch Nhà nước giao.



Giai đoạn 1989- 1990: Thời kì đầu của nền kinh tế thị trường, Công ty bắt đầu chủ động tự tìm kiếm và mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh tại Tỉnh Quảng Ngãi, sau đó mở rộng đến Tỉnh Quảng Bình. Hoạt động của Công ty trong giai đoạn này chủ yếu là nhận thầu thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;

Năm 1999: Công ty vinh dự được nhận Huân chương lao động Hạng ba do Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

Năm 2002: Thực hiện chủ trương đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp Nhà nước theo tinh thần Nghị quyết Hội nghị lần 3 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX, Công ty xây lắp số 3 đã được UBND Tỉnh Quảng Nam ra quyết định chuyển giao nguyên trạng sang Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) từ ngày 21/11/2002 và đổi tên là Công ty Xây lắp Vinaconex 25. Được tiếp thêm sức mạnh từ thương hiệu Vinaconex, Công ty đã mở rộng địa bàn hoạt động trên khắp các tỉnh miền Trung, tiếp cận và thi công những công trình có quy mô lớn, thâm nhập vào lĩnh vực bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng. Trong giai đoạn này, doanh thu hàng năm tăng trưởng mạnh, thương hiệu Vinaconex 25 bắt đầu có sức lan tỏa. Cùng với đó, Công ty thực hiện đầu tư mới máy móc thiết bị, đổi mới cơ chế quản lý, cấu trúc lại bộ máy hoạt động. Nhờ đó quy mô của Công ty ngày một phát triển, hoạt động ngày càng hiệu quả;

Năm 2003: Công ty vinh dự được nhận Huân chương lao động Hạng nhì do Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

Năm 2004: Thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo tinh thần Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ, ngày 17/11/2004 Công ty Xây lắp Vinaconex 25 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vinaconex 25 theo Quyết định số 1786/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng;

Năm 2007: Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 40 tỷ đồng;

Năm 2008: Công ty vinh dự được nhận Huân chương lao động Hạng nhất do Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

Năm 2009: Trở thành công ty đại chúng và thực hiện niêm yết cổ phiếu và giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;

Năm 2010 - 2011: Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 60 tỷ đồng;

Năm 2012: Công ty thực hiện chuyển trụ sở chính từ Thành phố Tam Kỳ - Quảng Nam ra Thành phố Đà Nẵng. Đánh dấu cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty;

Năm 2013: Công ty vinh dự được nhận Huân Chương độc lập Hạng ba do Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam trao tặng;

Giai đoạn 2016 - 2017: Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 120 tỷ đồng;

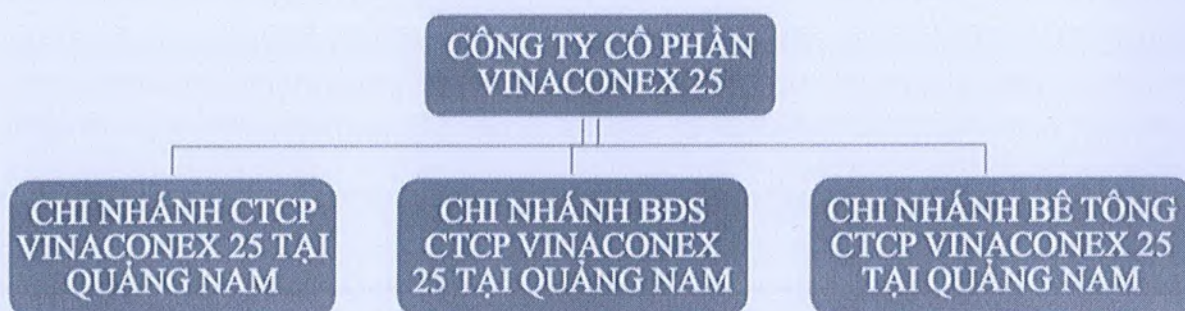
Giai đoạn 2018 - 2021: Giai đoạn tăng trưởng cả về doanh thu và lợi nhuận. Từ năm 2020,



đổi mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid – 19, Công ty vẫn đạt được doanh thu và lợi nhuận khả quan, đảm bảo đời sống cho người lao động và duy trì vị thế là một doanh nghiệp xây dựng hàng đầu tại khu vực miền Trung;

Năm 2022 - 2023: Công ty từng bước hồi phục sản xuất kinh doanh đến mức doanh thu trước đại dịch. Dự kiến trong năm 2023 Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Dự kiến mức vốn điều lệ mới sau đợt phát hành đạt 240 tỷ đồng. Đây được kỳ vọng là sự khởi đầu cho bước phát triển mới của Công ty, nâng cao năng lực tài chính để đủ nguồn lực mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh hơn nữa.

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành



(Nguồn: VCC)

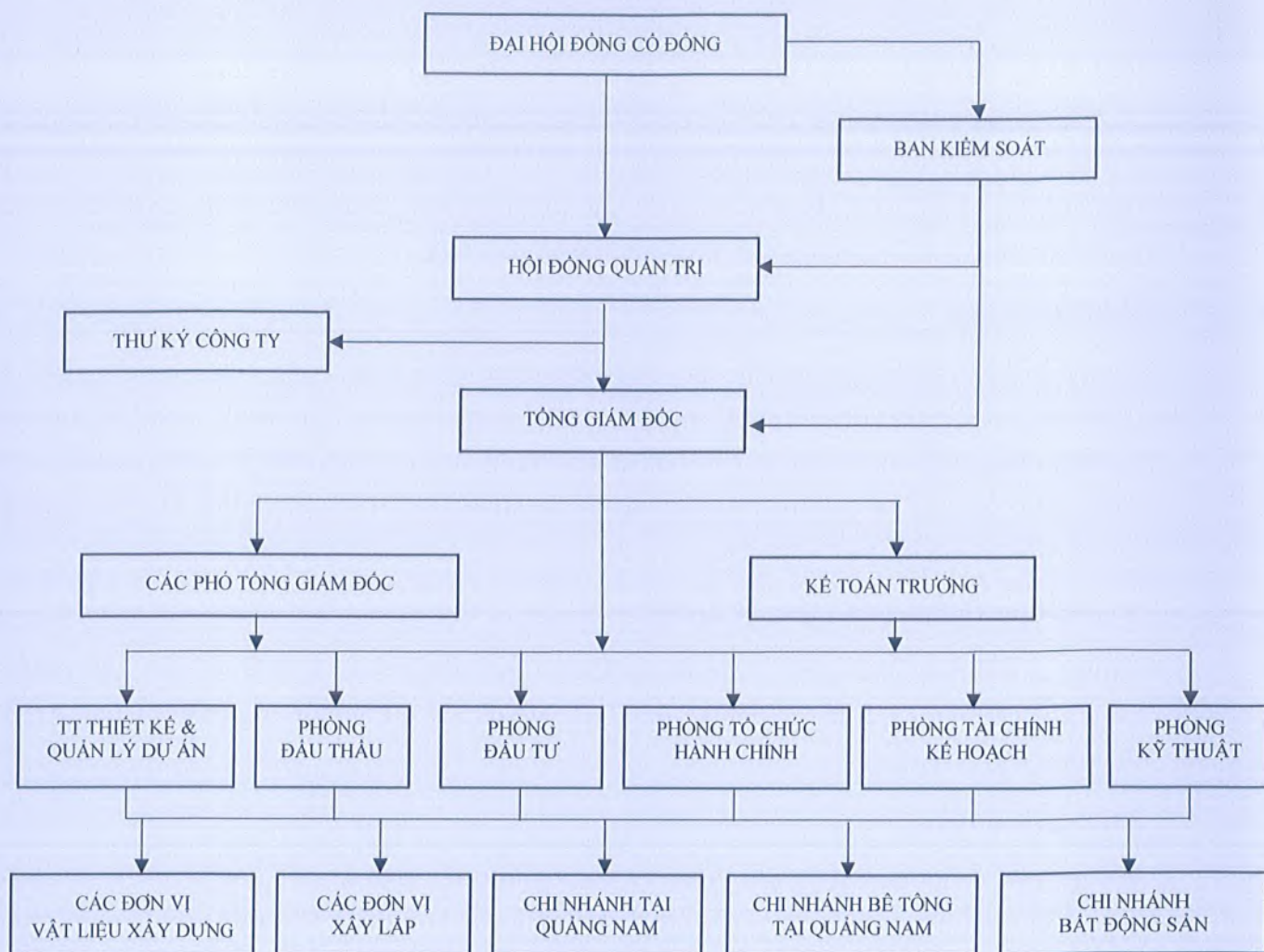
Công ty có 03 chi nhánh, bao gồm:

STT	Tên chi nhánh	Tổ chức kế toán	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Khai thác và kinh doanh đá xây dựng
2	Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán độc lập	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Chi nhánh Bê tông Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán phụ thuộc	Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh bê tông xây dựng

(Nguồn: VCC)



#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



(Nguồn: VCC)

##### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

##### Ban kiểm soát

Ban kiểm soát gồm 3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ giám sát tình hình tài chính Công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của Công ty, HĐQT, Tổng Giám đốc, người điều hành doanh nghiệp. Ban Kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

##### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các



quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị của Công ty gồm 3 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập. Hội đồng quản trị có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

### **Thư ký Công ty**

Thư ký Công ty thực hiện giúp việc cho Hội đồng quản trị Công ty trong công tác quản trị công ty, giữ vai trò liên lạc để Hội đồng quản trị duy trì hoạt động thông suốt giữa Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, các tổ chức Đảng, đoàn thể, cũng như nội bộ Công ty ra bên ngoài, với cổ đông phù hợp quy định pháp luật.

### **Ban điều hành**

Ban điều hành là bộ phận quản lý, trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty, bao gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các thành viên ban điều hành do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và bãi nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

### **Trung tâm thiết kế và quản lý dự án**

Trung tâm thiết kế và quản lý dự án là đơn vị trực thuộc Công ty thực hiện phụ trách các công tác về thiết kế, thiết kế bản vẽ thi công và quản lý dự án đối với những Công trình, dự án được Công ty giao.

### **Phòng Đấu thầu**

Phòng Đấu thầu thực hiện các công việc chuyên trách bao gồm: Phát triển thị trường xây lắp; Đấu thầu; Phụ trách các nội dung thỏa thuận các hợp đồng thi công xây lắp với chủ đầu tư; Lập kế hoạch thi công và tham mưu giao khoán cho đơn vị xây lắp đối với các gói thầu mà Công ty đấu thầu; Nghiên cứu, đề xuất lộ trình ứng dụng công nghệ tạo lập và sử dụng mô hình thông tin trong các giai đoạn thiết kế, thi công và vận hành công trình; đề xuất các phần mềm công nghệ liên quan đến ứng dụng tạo lập và sử dụng mô hình thông tin trong các giai đoạn thiết kế, thi công và vận hành công trình; các chương trình đào tạo tương ứng với lộ trình áp dụng tại Công ty.

### **Phòng Tài chính Kế hoạch**

Phòng Tài chính Kế hoạch phụ trách các công tác: Công tác kế hoạch và tài chính doanh nghiệp; Quản lý, kiểm soát khối lượng/sản lượng và chi phí toàn Công ty; Công tác kế toán toàn Công ty; Quản lý công tác tài chính dự án; Quản lý giá.

### **Phòng Tổ chức hành chính**

Phòng Tổ chức hành chính thực hiện các nội dung chuyên môn:

- Công tác tổ chức nhân sự bao gồm: Xây dựng, đề xuất phương án, cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty; Thành lập, giải thể, thay đổi các phòng/ban, đơn vị trực thuộc, hội đồng và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty, chế độ chính



sách; Công tác quản lý nhân sự; Công tác tiền lương; Công tác tuyển dụng, đào tạo; Công tác đánh giá chất lượng cán bộ theo Quy chế Đánh giá chất lượng cán bộ; Xây dựng và tổ chức thực hiện các chính sách thu hút nhân tài, đãi ngộ người lao động; Xây dựng phương án chế độ, chính sách về lao động thuộc diện dôi dư, nghỉ hưu trước tuổi, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp; Hướng dẫn thực hiện các quy chế, quy định liên quan đến chế độ chính sách trong Công ty; Công tác thi đua, khen thưởng; Quản lý/giám sát các khối, đơn vị trong việc tổ chức thực hiện và tuân thủ các quy định nội bộ Công ty về phân công công việc, đánh giá chất lượng cán bộ, điều động, chi trả tiền lương, các chế độ chính sách.

- Công tác pháp chế
- Công tác hành chính, tổng hợp: Công tác hành chính, văn phòng; Công tác công nghệ thông tin.

### **Phòng Đầu tư**

Phòng đầu tư phụ trách các công tác: Tìm kiếm, phát triển dự án đầu tư mới; Quản lý, thẩm định các dự án đầu tư bất động sản của Công ty; Quản lý, thực hiện các dự án đầu tư nâng cao năng lực thi công xây lắp, năng lực sản xuất vật liệu xây dựng và các lĩnh vực đầu tư khác.

### **Phòng Kỹ thuật**

Phòng kỹ thuật phụ trách các công tác: Kiểm soát và quản lý chất lượng kỹ thuật thi công; Quản lý chất lượng sản phẩm vật liệu xây dựng; Thực hiện quyền (tạm) đình chỉ thi công và yêu cầu khắc phục; Quản lý an toàn vệ sinh lao động và ứng dụng nhận diện thương hiệu; Kiểm tra, giám sát tuân thủ trong quản lý, sử dụng thiết bị chung trong toàn Công ty; Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ thiết bị xây lắp; Thanh quyết toán và bảo hành công trình; Thẩm định Dự án đầu tư thiết bị theo Quy chế Quản lý hoạt động đầu tư.

### **Các đơn vị xây lắp**

Các đơn vị xây lắp: Trực tiếp thực hiện các công tác thi công, xây lắp các loại hình công trình khác nhau thuộc các nhóm công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và cơ điện, quản lý thiết bị thi công xây lắp với mục tiêu đảm bảo tiến độ các dự án công ty thực hiện; Đảm bảo chất lượng công trình. Báo cáo các vấn đề phát sinh trong quá trình thi công để kịp thời xử lý.

**Các đơn vị vật liệu xây dựng:** Thực hiện công tác sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (đá xây dựng, bê tông thương phẩm,...).

**Chi nhánh Bất động sản tại Quảng Nam:** Thực hiện nhiệm vụ Chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại Tỉnh Quảng Nam của Công ty.

**Chi nhánh tại Quảng Nam:** thực hiện các hoạt động theo uỷ quyền lĩnh vực khai thác mỏ đá tại Quảng Nam.



**Chi nhánh bê tông tại Quảng Nam:** thực hiện các hoạt động theo uỷ quyền lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm tại Quảng Nam.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

**a. Công ty mẹ**

Tên Công ty mẹ: Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex).

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2006.

Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84 24) 62849234 Fax: (84 24) 62849208

Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản; Khai thác, sản xuất chế biến kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng; Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa; Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội, ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị, thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp...

Ngành nghề kinh doanh có liên quan: Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm; Khai thác, sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường; Khai thác, chế biến khoáng sản; Hoạt động xuất khẩu lao động...

Tỷ lệ sở hữu tại VCC: 7.959.300 cổ phần, chiếm 66,33% vốn điều lệ.

**b. Công ty con**

Danh sách công ty con mà VCC đã góp vốn 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Không có.

**c. Công ty mà Tổ chức Phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Không có

**d. Công ty/Tổ chức nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức Phát hành 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Không có.



## 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Tại thời điểm bắt đầu hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 có vốn điều lệ là 14 tỷ đồng. Kể từ thời điểm chuyển đổi thành công ty cổ phần đến nay, Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
1	31/08/2007	26.000.000.000	40.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2007/ĐHĐCĐ ngày 18/03/2007; - Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3303070094 thay đổi lần thứ 2 ngày 20/4/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp
2	15/01/2011	20.000.000.000	60.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/03/2010; - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 709/UBCK-GCN ngày 20/10/2010 do UBCKNN cấp; - Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 thay đổi lần thứ 6 ngày 25/02/2011 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp
3	15/02/2017	60.000.000.000	120.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/03/2016; - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng số 74/GCN-UBCK ngày 18/11/2016 do UBCKNN cấp; - Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 thay đổi lần 12 ngày 28/04/2017 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp



**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác 02 năm liên tục liên trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Không có

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại ngày 20/06/2023**

**a. Cổ phiếu phổ thông**

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>584</b>	<b>11.997.100</b>	<b>99,976%</b>	<b>99,976%</b>
1.1	Tổ chức	4	7.959.429	66,329%	66,329%
1.2	Cá nhân	580	4.037.671	33,647%	33,647%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>4</b>	<b>2.900</b>	<b>0,024%</b>	<b>0,024%</b>
2.1	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 100% vốn điều lệ	2	2.400	0,020%	0,020%
2.2	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% đến dưới 100% vốn điều lệ	0	0	0%	0%
2.3	Cá nhân	2	500	0,004%	0,004%
<b>Tổng cộng</b>		<b>588</b>	<b>12.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông VCC ngày 20/06/2023)

**b. Cổ phiếu ưu đãi**

Không có.

**c. Các loại chứng khoán khác**

Không có.

**9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**

- Theo Công văn thông báo số 2936/UBCK-PTTT ngày 19/05/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 0%
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có quy định cụ thể
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành (tại ngày 20/06/2023): 0,024%.



## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### a. Các sản phẩm kinh doanh chính

Công ty chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng. Với bề dày lịch sử và kinh nghiệm lâu năm trong ngành, Công ty đã thực hiện thành công nhiều hợp đồng thi công lớn, đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ thi công, tạo dựng uy tín với các đối tác. Có thể kể đến các công trình mà Công ty đã thực hiện thi công như: Công trình cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng, Công trình Khách sạn Katsutoshi, Công trình Vincom Quảng Trị, Công trình trường Đại học FPT Đà Nẵng, Công trình FPT Bắc Giang, Công trình KĐT Bảo Ninh 2, Công trình Bệnh viện phụ sản nhi thành phố Đà Nẵng, Trụ sở Tòa án phúc thẩm – Tòa án Nhân dân tối cao Thành phố Hồ Chí Minh; Khu phức hợp văn phòng FPT; Trường Đại học Sư phạm Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở Cục hải quan Đà Nẵng; Trụ sở Tòa án phúc thẩm – Tòa án Nhân dân tối cao Đà Nẵng; Trụ sở Chi cục Thuế Đà Nẵng...
- Khai thác, sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng: Công ty hiện là đơn vị dẫn đầu khu vực miền Trung về sản xuất và cung cấp bê tông thương phẩm với các nhà máy bê tông đặt tại Đà Nẵng, Quảng Nam, là đơn vị cung cấp đá xây dựng với Mỏ đá có trữ lượng khai thác được cấp phép khá lớn tại Núi Thành, Quảng Nam.
- Kinh doanh bất động sản: Ngoài những dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đã hoàn thành, Công ty hiện là Chủ đầu tư 02 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Quảng Nam (Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Thiên Ân, Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Câu) và tiếp tục tìm kiếm phát triển nhiều dự án bất động sản để tiến đến thực hiện mục tiêu gia tăng doanh thu lĩnh vực bất động sản những năm tiếp theo.

#### Một số hình ảnh công trình dịch vụ xây dựng của Công ty



Sơn Trà Resort and Spa



Trụ sở VietinBank Đà Nẵng





**Bệnh viện Trường Đại học Y Dược Huế**



**Trụ sở Tòa án nhân dân tối cao  
Tp. Hồ Chí Minh**

(Nguồn: VCC)

**b. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên và không mang tính thời vụ.

**c. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm (tỷ lệ từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận)**

**Bảng 1 - Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp qua các năm**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	6 tháng đầu Năm 2023
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	862.843	1.007.772	485.660
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh	88.670	93.583	44.823

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

Những năm gần đây hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra thuận lợi, với số lượng hợp đồng thi công nhiều, giá trị hợp đồng lớn và hợp đồng mới được kí liên tục. Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (chủ yếu là đá và bê tông), cùng hoạt động xây lắp phát triển tốt. Năm 2021, với ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid – 19, các đợt giãn cách/cách ly xã hội dẫn đến tiến độ thi công công trình bị đình trệ, Công ty vẫn nỗ lực vượt khó và đạt được kết quả kinh doanh tốt. Doanh thu năm 2021 đạt 863 tỷ đồng và lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 89 tỷ đồng. Sang năm 2022, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt, tình hình kinh doanh có nhiều chuyển biến tốt, doanh thu của Công ty trong năm đạt xấp xỉ 1.008 tỷ, tăng 16,8% so với năm 2021 và lợi nhuận gộp từ hoạt



động kinh doanh cũng đạt 93,6 tỷ đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty đã ghi nhận được 485,66 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh là 44,82 tỷ đồng.

**Bảng 2 - Cơ cấu doanh thu lợi nhuận chia theo sản phẩm, dịch vụ**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	6 tháng đầu Năm 2023
		Giá trị	Giá trị	Giá trị
<b>1</b>	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>862.843</b>	<b>1.007.772</b>	<b>485.660</b>
a	Doanh thu hoạt động xây lắp	596.458	676.645	370.751
b	Doanh thu bán thành phẩm	261.548	301.744	114.909
c	Doanh thu từ bất động sản và doanh thu khác	4.837	29.382	0
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>88.670</b>	<b>93.583</b>	<b>44.823</b>
a	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp	34.157	41.385	19.082
b	Lợi nhuận gộp từ bán thành phẩm	48.619	52.198	25.741
c	Lợi nhuận gộp từ bất động sản và doanh thu khác	5.894	-	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

## 10.2 Tài sản

Tài sản cố định của VCC tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và 30/06/2023:

**Bảng 3 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2021, 31/12/2022 và 30/06/2023**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	31/12/2021			31/12/2022			30/06/2023		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>176.309</b>	<b>41.749</b>	<b>23,7%</b>	<b>180.615</b>	<b>35.037</b>	<b>19,4%</b>	<b>180.627</b>	<b>29.867</b>	<b>16,5%</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	22.003	6.205	28,2%	22.003	4.998	22,7%	22.194	4.635	20,9%
2	Máy móc thiết bị	56.433	14.444	25,6%	57.776	12.106	21,0%	57.597	10.702	18,6%
3	Phương tiện vận tải	97.568	21.099	21,6%	100.531	17.933	17,8%	100.531	14.530	14,5%
4	Thiết bị văn phòng	305	-	0,0%	305	-	0,0%	305	-	0,0%
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>1.850</b>	<b>1.404</b>	<b>75,9%</b>	<b>1.850</b>	<b>1.404</b>	<b>75,9%</b>	<b>1.850</b>	<b>1.404</b>	<b>75,9%</b>
1	Quyền sử dụng đất	1.404	1.404	100,0%	1.404	1.404	100,0%	1.404	1.404	100,0%
2	Phần mềm máy tính	446	-	0,0%	446	-	0,0%	446	-	0,0%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>178.159</b>	<b>43.153</b>	<b>24,2%</b>	<b>182.465</b>	<b>36.441</b>	<b>20,0%</b>	<b>182.476</b>	<b>31.271</b>	<b>17,1%</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)



### **10.3 Thị trường hoạt động trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

VCC có mảng hoạt động chính là xây dựng, ngoài ra còn có mảng sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Địa bàn hoạt động của Công ty phân bố rộng khắp trên lãnh thổ Việt Nam, nơi thi công các công trình trải dài từ Nam ra Bắc. Trong đó trọng tâm hoạt động của Công ty vẫn là thị trường Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh.

### **10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động chính trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Trong 2 năm 2021, 2022 và đến hiện tại Công ty tiếp tục thực hiện triển khai các dự án trọng điểm đã đầu tư trước đó. Đối với các dự án đi vào giai đoạn cuối, Công ty tích cực hoàn thiện các thủ tục bàn giao, nghiệm thu. Đối với các dự án vẫn đang trong giai đoạn thi công triển khai, Công ty phân đấu đẩy nhanh các thủ tục pháp lý, hoàn chỉnh hồ sơ kỹ thuật để đảm bảo tiến độ đề ra. Chi tiết các dự án được đầu tư và tiến độ cụ thể như sau:

#### **a. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân**



Địa điểm: Phường Điện Nam Đông và Điện Nam Trung, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam;

Diện tích dự án: 191.237 m<sup>2</sup>;

Tổng mức đầu tư: 589,5 tỷ đồng;

Thời gian bắt đầu triển khai: Năm 2016; Dự kiến hoàn thành năm 2024 (Không bao gồm quyết toán bàn giao dự án);

Tiến độ thực hiện đến 30/06/2023: Đã được UBND tỉnh giao đất 4 đợt với tổng diện tích đã



giao đạt 12,69 ha/19,12ha; Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với phần diện tích được giao. Dự án đã thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ GPMB với tổng diện tích thu hồi đạt 14,85ha/19,12 ha, đạt hơn 78% diện tích toàn dự án. Đã cơ bản hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đạt trên 90% khối lượng theo hồ sơ thiết kế được duyệt. Công ty đang thực hiện các thủ tục đầu tư còn lại để hoàn thành Dự án theo thời gian dự kiến hoàn thành.

**b. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu**

Địa điểm: Khu đô thị Ngân Câu, Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

Tổng diện tích: 32,7 ha;

Tổng mức đầu tư: 593,9 tỷ đồng;

Thời gian bắt đầu triển khai: Năm 2017;

Tiến độ đến 30/06/2023: Công ty đang làm các thủ tục để hoàn thiện pháp lý dự án để tiếp tục triển khai xây dựng. Thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch thi tiết 1/500 để trình các cơ quan chức năng phê duyệt. Triển khai các công tác đo đạc, giải thửa, kiểm kê và các công tác liên quan đến việc lập phương án giải phóng mặt bằng.

**c. Dự án xây dựng Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25**

Địa điểm thực hiện: Lô đất CN8, Cụm công nghiệp Thương Tín, Phường Điện Nam Đông, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam;

Tổng diện tích: 18,94 ha

Tổng mức đầu tư: 33,6 tỷ đồng.

Thời gian bắt đầu triển khai: Năm 2021;

Tiến độ đến 30/06/2023: Đang thực hiện các thủ tục xin cấp phép đầu tư, môi trường, đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy.

**d. Dự án xây dựng Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25**

Địa điểm thực hiện: Lô đất CN-17, Cụm công nghiệp Nam Dương, Phường Điện Dương - Điện Nam Đông, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam;

Tổng diện tích: 14,68 ha

Tổng mức đầu tư: 40,3 tỷ đồng.

Thời gian bắt đầu triển khai: Năm 2021;

Tiến độ đến 30/06/2023: Đang thực hiện các thủ tục xin cấp phép đầu tư, môi trường, đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy và triển khai xây dựng.

**10.5 Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**



**Bảng 4 - Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

TT	Đối tác	Tên hợp đồng	Sản phẩm	Giá trị sau thuế (Tỷ VNĐ)	Ngày ký hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, cổ đông lớn
1	Ban Quản Lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Quảng Nam	2911/2021/HĐXL	Thi công xây dựng công trình	119,4	29/11/2021	570 ngày	Không
2	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	114/HĐ-XD	Thi công xây dựng công trình	257,6	02/06/2021	600 ngày	Không
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	65/2022/HĐTC/N MK-VINA25	Thi công xây dựng công trình	261,2	06/05/2022	300 ngày	Không
4	Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An	2911/2022/HĐXD/ĐPHA-VINA-EVEREST	Thi công xây dựng công trình	90,9	29/11/2022	330 ngày	Không
5	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2112/2022/HĐMB VT/XD	Cung cấp vật tư thiết bị	224,9	21/12/2022	715 ngày	Công ty mẹ
6	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	248/2022/HĐ-TCXL	Thi công xây dựng công trình	221,1	19/12/2022	715 ngày	Không
7	Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng	30/2022/HĐTC/FC T-VC25	Thi công xây dựng công trình	92,3	30/05/2022	255 ngày	Không
8	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng	124/2022/HĐ-XDTB	Thi công xây dựng công trình	276,3	20/12/2022	650 ngày	Không
9	Cty TNHH Giáo dục FPT	17FSCBG/2022/HĐXD/CTGDFPT-VINACONEX25	Thi công xây dựng công trình	91,0	08/02/2023	160 ngày	Không
10	Trường Đại học FPT	01FUDN/2023/HĐXD/ĐHFPT-VINACONEX25	Thi công xây dựng công trình	130,7	25/02/2023	270 ngày	Không

(Nguồn: VCC)



**10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

**Bảng 5 - Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty**

TT	Tên đối tác	Sản phẩm	Giá trị giao dịch (tỷ VNĐ)	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn
<b>I Khách hàng</b>					
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	Thi công xây dựng công trình	139	1 năm	Không
2	Trường Đại học FPT	Thi công xây dựng công trình	84,8	2 năm	Không
3	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Thi công xây dựng công trình	74,2	1 năm	Không
4	Công ty Cổ phần Kim Long Nam	Thi công xây dựng công trình	67,7	1 năm	Không
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Thi công xây dựng công trình	63,3	2 năm	Không
6	Cty TNHH Phần mềm FPT Miền Trung	Thi công xây dựng công trình	61,6	2 năm	Không
7	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng	Thi công xây dựng công trình	92,6	1 năm	Không
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Duy Tân	Thi công xây dựng công trình	82,9	3 năm	Không
9	Ban Quản Lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Quảng Nam	Thi công xây dựng công trình	93,3	2 năm	Không
10	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	Thi công xây dựng công trình	336,8	3 năm	Không
<b>II Nhà cung cấp</b>					
1	Doanh nghiệp tư nhân Hiệp Thuận	Cát đá	126,4	03 năm	Không
2	Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	Xi măng	91,9	03 năm	Không
3	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Phú Minh Trí	Xi măng, phụ gia	125,8	03 năm	Không
4	Công ty cổ phần cửa SUNSPACE	Cửa	20,6	02 năm	Không
5	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Kỹ thuật PCCC An Bảo Phát	PCCC	33,1	02 năm	Không
6	Công ty TNHH TM & DV Tổng Hợp Hòa Khánh	Nhiên liệu	29,6	03 năm	Không



TT	Tên đối tác	Sản phẩm	Giá trị giao dịch (tỷ VNĐ)	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn
7	Công ty TNHH Duy Thịnh	Xi măng	18,4	02 năm	Không
8	Công ty TNHH TM & DV Trọng Tiến	Thép	63,8	03 năm	Không
9	Cty TNHH Thương mại - Xuất nhập khẩu Thép O.U.M.E.R	Thép	62,2	03 năm	Không
10	Công ty TNHH TM DV Phước Bảo	Cát đá	26,9	03 năm	Không

(Nguồn: VCC)

## 10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

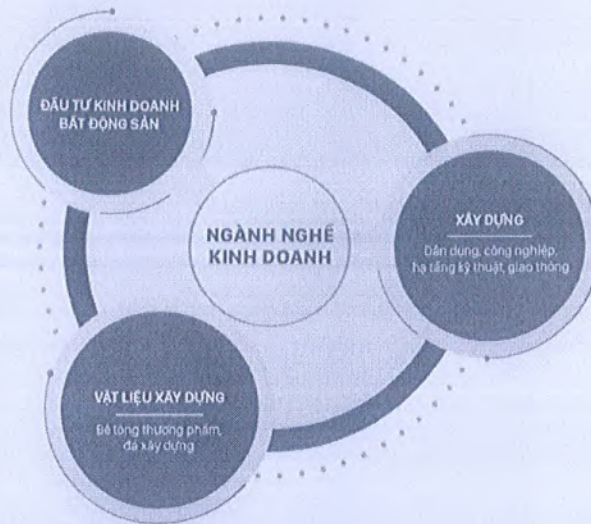
### Vị thế của Tổ chức phát hành

Ngày 05/01/2023, trong Lễ công bố 500 doanh nghiệp lớn nhất (VNR500) do Vietnam Report và báo Vietnamnet tổ chức, Vinaconex vinh dự được vinh danh “Top 50 Doanh nghiệp xuất sắc nhất Việt Nam 2022”. Việc 2 năm liên tiếp, Vinaconex được vinh danh trong bảng xếp hạng đã khẳng định những nỗ lực không ngừng trên chặng đường phát triển, cũng như vị thế, uy tín của Tổng công ty trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản. Năm 2022 là năm thứ 16 liên tiếp Vietnam Report và báo Vietnamnet công bố bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500), một trong những bảng xếp hạng uy tín hàng đầu Việt Nam, dựa trên kết quả nghiên cứu, đánh giá độc lập theo chuẩn mực quốc tế nhằm tôn vinh những công ty có quy mô lớn nhất Việt Nam, đạt được các thành tựu đáng ghi nhận trong hoạt động sản xuất – kinh doanh. Là công ty con của Vinaconex, có được lợi thế từ uy tín và thương hiệu của công ty mẹ, cùng với kinh nghiệm và năng lực thi công đã được khẳng định qua nhiều năm, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 có sức cạnh tranh vượt trội so với các đối thủ khác trên thị trường khu vực miền Trung nói riêng và toàn thị trường xây dựng nói chung. Nhận thức được điều đó, Công ty luôn giữ vững chủ trương tận dụng tối đa các lợi thế đang có, nỗ lực nâng cao năng lực thi công thông qua việc thực hiện các công trình lớn, phức tạp để củng cố vị thế trên thị trường miền Trung và rộng hơn là trên địa bàn cả nước.

Đối với lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm và đá xây dựng, VCC luôn là một trong các công ty chiếm vị trí hàng đầu tại khu vực miền Trung, điều này cũng góp phần hỗ trợ hoạt động xây dựng của Công ty phát triển do Công ty luôn chủ động được nguồn vật liệu, tạo dựng niềm tin với các đối tác khi xem xét hồ sơ đấu thầu của Công ty, gia tăng tỷ lệ trúng thầu các công trình lớn.

Ngoài ra, việc phát triển hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản – Xây dựng – Vật liệu xây dựng đang là mục tiêu mà Vinaconex 25 hướng tới, các yếu tố kết nối theo mô hình kinh tế tuần hoàn, hướng đến việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực trong toàn chuỗi giá trị.





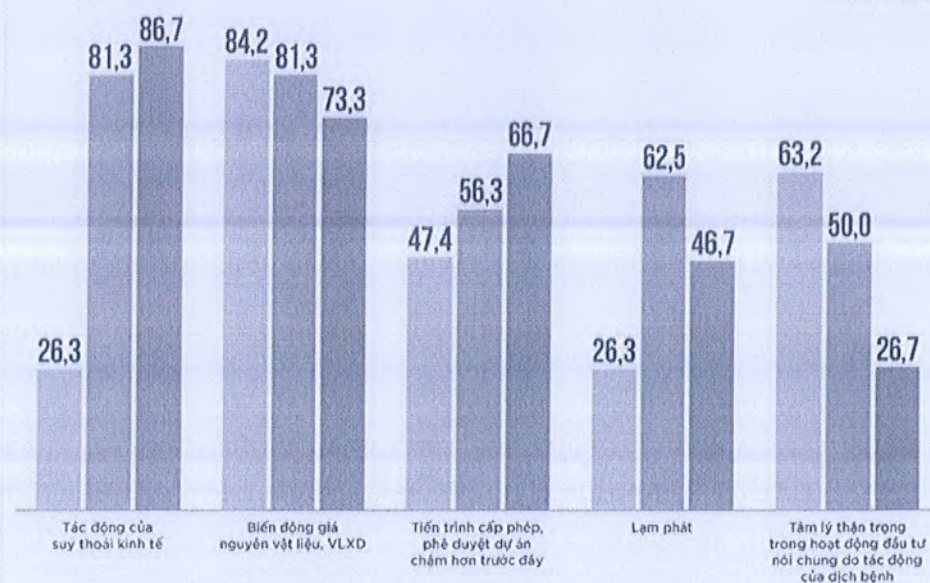
## Triển vọng phát triển của ngành

Theo khảo sát của Công ty CP Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report), các doanh nghiệp trong ngành xây dựng tỏ ra khá thận trọng đối với triển vọng kinh doanh năm 2023. Lãnh đạo một số doanh nghiệp lớn trong ngành này nhận định, năm nay vẫn là một năm hết sức khó khăn đối với các nhà thầu, bởi họ đang phải chịu sức ép tài chính rất lớn.

Kết quả khảo sát của Vietnam Report cũng chỉ ra rằng, tỷ lệ doanh nghiệp lo ngại về tác động của suy thoái kinh tế và tiến trình cấp phép, phê duyệt dự án chậm hơn trước đây tiếp tục gia tăng trong 12 - 18 tháng tới. Trong khi đó, những khó khăn liên quan đến biến động giá nguyên vật liệu, lạm phát và tâm lý thận trọng trong hoạt động đầu tư do tác động của đại dịch sẽ giảm dần mức độ ảnh hưởng.

### Khó khăn hàng đầu cản trở hoạt động ngành xây dựng

T2.2022 | T2.2023 | 12-18 tháng tới  
% số doanh nghiệp



Nguồn: Vietnam Report, Khảo sát các doanh nghiệp xây dựng tháng 2/2021, tháng 2/2022 và tháng 2/2023

Tín hiệu tích cực trong năm nay đến từ mảng xây dựng hạ tầng và xây dựng công nghiệp.



Đối với nhóm doanh nghiệp xây dựng hạ tầng (đặc biệt các dự án cao tốc) dù còn tác động của chi phí đầu vào cao do các loại vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí như đất đắp, cát san nền,... vẫn duy trì xu hướng tăng giá, song được kỳ vọng có sức bật từ đầu tư công. Giai đoạn 2023 - 2024 dự báo sẽ là cao điểm giải ngân đầu tư công, mang đến nguồn việc lớn cho các doanh nghiệp xây dựng hạ tầng.

Theo báo cáo từ Hiệp hội Các nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC), các doanh nghiệp ngành xây dựng trong năm 2022 ghi nhận khối lượng công việc giảm sút, chỉ trừ xây dựng công nghiệp - chiếm 10% - vẫn duy trì ổn định. Trong bức tranh năm 2023, xây dựng công nghiệp vẫn sẽ là mảng sáng hỗ trợ tăng trưởng toàn ngành, với 66,7% số doanh nghiệp đặt niềm tin vào một triển vọng sáng sủa hơn.

Bên cạnh đó, động lực đến từ nhu cầu xây dựng nhà xưởng, hạ tầng khu công nghiệp bùng nổ. Mạng lưới sản xuất toàn cầu vẫn đang có sự dịch chuyển và trong những năm qua, Việt Nam đã nổi lên như một điểm đến hàng đầu cho các công ty toàn cầu để thiết lập cơ sở công nghiệp và sản xuất của họ khi nhiều tập đoàn hàng đầu khẳng định cam kết đầu tư nhiều hơn cho nước ta.

Trong bối cảnh kinh tế thắt chặt, tính thanh khoản trên thị trường bất động sản - xây dựng vẫn ở mức thấp như hiện tại, năng lực quản trị tài chính và quản trị rủi ro trở thành ưu tiên hàng đầu của các doanh nghiệp xây dựng, với kỳ vọng sẽ giúp các doanh nghiệp nâng cao năng lực cạnh tranh trong ngành cũng như nâng cao uy tín đối với khách hàng và nhà đầu tư, đồng thời quản lý tốt hơn các nguồn lực của mình, giảm lãng phí và tối đa hóa lợi nhuận.

### **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

#### *Định hướng phát triển của Công ty*

- Bám sát thị trường, đảm bảo duy trì tốt các hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty.
- Tiếp tục mở rộng thêm địa bàn hoạt động của Công ty trên toàn quốc.
- Duy trì và tạo dựng mối quan hệ tốt với các sở ban ngành, các đối tác để đẩy mạnh hoạt động bán hàng, phân phối sản phẩm, mở rộng thị trường, phạm vi hoạt động.
- Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ để đáp ứng nhu cầu của thị trường.
- Về hoạt động xây dựng: Tập trung vào các công trình cao tầng, công trình có yêu cầu kỹ/mỹ thuật cao, công trình công nghiệp; các công trình hạ tầng, giao thông. Hướng tới đủ năng lực thi công công trình có chiều cao tương đương 70 tầng, 5 tầng hầm; các công trình có mức độ thẩm mỹ tương đương khách sạn 5 sao; các công trình hạ tầng có quy mô đến trên 300 tỷ đồng.
- Về đầu tư: tiếp tục ưu tiên đầu tư vào lĩnh vực tận dụng được lợi thế của nhà thầu



như bất động sản và các dịch vụ khác liên quan trong chuỗi giá trị của Công ty (Không đầu tư ngoài ngành).

#### *Định hướng phát triển ngành xây dựng*

Trên cơ sở đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch 5 năm 2016-2020 và các dự thảo báo cáo chính trị, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030, ngành Xây dựng dự kiến xây dựng mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu của Ngành 5 năm 2021-2025 với các mục tiêu:

Phát triển ngành Xây dựng theo hướng hiện đại, nhanh và bền vững, đáp ứng yêu cầu phát triển, phù hợp với chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước và dựa trên cơ sở nền tảng khoa học, công nghệ và đổi mới, sáng tạo, tận dụng tốt nhất cơ hội phát triển của khoa học công nghệ, Cách mạng công nghiệp lần thứ 4, chủ động hội nhập quốc tế. Đủ năng lực thiết kế và thi công các công trình với mọi quy mô trong tất cả các lĩnh vực đáp ứng theo yêu cầu phát triển của đất nước, mở rộng thị trường xây dựng của các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam ở nước ngoài. Phát triển mạnh công nghiệp vật liệu xây dựng theo hướng tiết kiệm năng lượng và tài nguyên khoáng sản, thân thiện với môi trường, có hàm lượng công nghệ cao, đáp ứng nhu cầu trong nước, tăng cường xuất khẩu vật liệu xây dựng cao cấp, phát triển các vật liệu xây dựng mới.

Ngành tiếp tục hoàn thiện hệ thống thể chế; gắn kết tiến trình đô thị hóa với tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội cho thuê, nhà ở cho hộ nghèo ở nông thôn và vùng thường xuyên chịu tác động bất lợi của thiên tai.

Gắn kết phát triển ngành Xây dựng với củng cố quốc phòng, an ninh, với bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Xây dựng bộ máy ngành Xây dựng tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả và tăng cường phân công, phân cấp một cách hợp lý, bảo đảm sự quản lý thống nhất, chỉ đạo thông suốt từ trung ương đến địa phương, phát huy sự chủ động, sáng tạo của địa phương.

Tập trung đào tạo, phát triển nhân lực ngành Xây dựng đáp ứng yêu cầu mới, gắn kết chặt chẽ với công tác xây dựng, chỉnh đốn Đảng và học tập, làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh. Phát huy mạnh mẽ vai trò chủ động, tích cực của các tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân trong toàn ngành Xây dựng.

#### *Định hướng phát triển ngành vật liệu xây dựng*

Ngành Vật liệu xây dựng trong tương lai sẽ phải tăng cường nghiên cứu và ứng dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất để giảm sức lao động, tăng năng suất lao động, đồng thời cho ra mắt những vật liệu mới thân thiện với môi trường và tiện ích hơn.

Việc nghiên cứu và ứng dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất sẽ là chìa khóa để ngành Vật liệu xây dựng đạt được những mục tiêu quan trọng trong Chiến lược phát triển thời kỳ 2021 – 2030, định hướng đến năm 2050. Đó là phát triển ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng đạt trình độ tiên tiến, hiện đại; sản xuất được các sản phẩm có chất lượng đạt tiêu



chuẩn quốc tế, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, có năng lực cạnh tranh cao trên thị trường quốc tế, đáp ứng nhu cầu của thị trường trong nước. Ngoài ra, ngành Vật liệu xây dựng còn phải loại bỏ hoàn toàn công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng lạc hậu, tiêu tốn nhiều tài nguyên và gây ô nhiễm môi trường. Nếu không nghiên cứu và áp dụng những công nghệ tiên tiến vào sản xuất thì ngành Vật liệu xây dựng sẽ rất khó đạt được 2 mục tiêu nêu trên.

Việc phát triển vật liệu xây dựng đòi hỏi phải áp dụng khoa học và công nghệ để giảm thiểu sử dụng tài nguyên khoáng sản, tối đa hóa sử dụng phụ phẩm công nghiệp, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường và tạo ra các sản phẩm vật liệu xây dựng bền vững hơn. Điều này càng cần thiết hơn khi Việt Nam là một trong những quốc gia có sản lượng vật liệu xây dựng lớn nhất thế giới. Trong bối cảnh cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0, tài nguyên khoáng sản không còn là lợi thế tuyệt đối với doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng. Lợi thế mới mà các doanh nghiệp cần nhanh chóng nắm lấy là ứng dụng thành công khoa học công nghệ vào sản xuất, tự động hóa để nâng cao năng suất, tiết kiệm chi phí, hạ giá thành sản phẩm và tạo ra các loại sản phẩm ngày càng có chất lượng cao hơn, mẫu mã cạnh tranh trên thị trường. Theo đánh giá của Viện Vật liệu xây dựng Việt Nam, việc ứng dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất vật liệu xây dựng sẽ mang lại rất nhiều ưu điểm như dễ dàng giám sát hoạt động của máy móc trong dây chuyền; giảm nhân công, tăng đầu tư vào công nghệ; tăng năng suất lao động; nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư; dễ dàng lên kế hoạch bảo dưỡng và thay thế vật tư, sắp xếp phương án dự trù hay tính toán được thời gian làm việc của cả dây chuyền sản xuất. Nhưng việc ứng dụng công nghệ tiên tiến sẽ đòi hỏi chi phí đầu tư cao hơn và người lao động cũng phải nâng cao năng lực để có thể giám sát hệ thống sản xuất mới, đảm bảo dây chuyền hoạt động ổn định.

Về định hướng phát triển trong tương lai, trong thời gian tới, ngành Vật liệu xây dựng cần phải tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ nhằm giảm chi phí đồng bộ các khâu từ giao dịch, vận chuyển để hạ giá thành, tăng năng lực cạnh tranh, triển khai các hướng nghiên cứu khoa học công nghệ mũi nhọn, vật liệu mới, xây dựng đô thị thông minh gắn với sử dụng vật liệu thông minh... cùng với đó, cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư sẽ khiến việc nghiên cứu, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng thông minh, vật liệu xanh trở thành xu thế tất yếu, không thể tách rời quá trình phát triển kinh tế – xã hội. Từ đó, ngành Vật liệu xây dựng sẽ đóng vai trò rất quan trọng đối với nhiệm vụ xây dựng các đô thị thông minh, đô thị xanh. Đặc biệt, để đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, ngành Vật liệu xây dựng sẽ nghiên cứu và ứng dụng công nghệ để tăng cường sử dụng phế thải, phế liệu trong sản xuất. Hướng đi mới này sẽ là yếu tố quan trọng giúp ngành Vật liệu xây dựng phát triển bền vững trong tương lai.

#### *Định hướng phát triển ngành bất động sản*

Tận dụng lợi thế là đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng tại khu vực miền Trung cộng với nguồn lực tài chính vững chắc và bề dày kinh nghiệm trong việc triển khai và quản lý các dự án quy mô lớn, Vinaconex 25 sẽ tiếp tục tập trung



vào các dự án đầu tư bất động sản như là một lĩnh vực trọng yếu của Công ty.

Thị trường BĐS trong năm 2022 đang ở giai đoạn điều chỉnh về cung, giao dịch, giá bán, diễn biến dòng tiền. Đến tháng 9/2022, giá trị vốn hóa của ngành bất động sản ước tính khoảng 1,7 - 1,8 triệu tỷ đồng. Cơ cấu nguồn lực cho thị trường bất động sản còn bất hợp lý chủ yếu đến từ nguồn vốn tín dụng ngân hàng, vốn huy động qua phát hành trái phiếu và tiền ứng trước của khách hàng, vốn chủ đầu tư chỉ chiếm khoảng 15% - 30% tổng mức đầu tư của dự án. Theo số liệu của Bộ Xây dựng cho thấy nguồn cung nhà ở thương mại đến cuối quý III/2022 chỉ có 17 dự án với 4.123 căn, bằng khoảng 34% so với cùng kỳ năm 2021, nguồn cung chỉ tập trung ở phân khúc trung cấp, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu thực. Nhu cầu bất động sản nhà ở vẫn cao, tuy nhiên những nhu cầu có khả năng thanh toán chững lại do giá cao và khả năng tiếp cận tài chính bị hạn chế. Mặc dù từ quý III/2022, một số biểu hiện cho thấy đã có điều chỉnh giảm giá để tăng thanh khoản nhưng so với mặt bằng giá kỳ vọng vẫn ở mức cao nên cầu có khả năng thanh toán vẫn chưa như kỳ vọng.

Phân mảng bất động sản công nghiệp trong 5 phân mảng thị trường là có hoạt động tích cực do nhu cầu vẫn lớn. Còn các phân mảng khác như nhà ở, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng... đều không thuận lợi. Trong năm 2022, các nhóm cầu chủ yếu vẫn là nhóm truyền thống, phổ thông, không có những lực cầu mới xuất hiện trên thị trường.

Giao dịch giai đoạn nửa cuối năm 2022 giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm, chỉ bằng 50%. Nguyên nhân chính là dòng vốn bất động sản gặp khó và lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự trong các quyết định đầu tư. Giá bán có dấu hiệu chững lại, một số dự án đã phải sử dụng chính sách bán hàng linh hoạt, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết vay...

Thị trường bất động sản Quý I, Quý II/2023 tiếp nối những vấn đề vướng mắc của thị trường bất động sản từ quý III, quý IV của năm 2022 với những điểm không thuận lợi. Thị trường cả nước đều yếu, lượng giao dịch và nguồn cung ra thị trường đều sụt giảm. Mặc dù vậy, vẫn có khu vực có những sản phẩm thu hút được các nhà đầu tư, nhất là các sản phẩm phù hợp với nhu cầu khách hàng, chất lượng cũng như giá cả hợp lý. Điều đó cho thấy, trong lúc thị trường khó nhất, xấu nhất thì các nhà đầu tư cũng vẫn luôn tìm kiếm cơ hội.

Trước những khó khăn của thị trường bất động sản, Chính phủ đã đưa ra các giải pháp nhằm tháo gỡ ba vấn đề lớn nhất của thị trường bất động sản là vốn, trái phiếu doanh nghiệp và điểm nghẽn pháp lý. Trong đó, điểm nghẽn về tín dụng và trái phiếu đã có những văn bản đã có hiệu lực. Đối với điểm nghẽn lớn nhất là pháp lý thì các bộ, ngành cũng đang rất khẩn trương vào cuộc xây dựng các Dự thảo để trình Thủ tướng ký. Gần đây, Thủ tướng ký phê duyệt Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính Phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai - đây là văn bản đầu tiên, đã tác động trực diện vào những điểm nghẽn về pháp lý, giải quyết cái khó khăn, cái nghẽn của phân khúc bất động sản, du lịch, nghỉ dưỡng. Khi các vấn đề khó khăn của thị trường được



tháo gỡ thì các doanh nghiệp bất động sản sẽ dần khôi phục lại các hoạt động kinh doanh và giúp thị trường bất động sản phát triển trở lại.

*Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành và xu thế chung trên thế giới*

Định hướng phát triển của Công ty là hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

## **10.8 Hoạt động Marketing**

### **Thị trường tiêu thụ**

Thị trường chủ yếu của Công ty hiện nay toàn bộ là trong nước, tuy nhiên, với định hướng phát triển bền vững và mở rộng trong tương lai, Công ty có thể xem xét để quảng bá tại các thị trường nước ngoài khi có cơ hội.

Trong các năm vừa qua, hoạt động kinh doanh chủ đạo của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng. Do đó mục tiêu thị trường hướng tới là tìm kiếm khách hàng tiềm năng trong phân khúc thị trường xây dựng dân dụng, phát triển thêm phân khúc thị trường nhà xưởng công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, đồng thời tìm hiểu năng lực cạnh tranh của các đối thủ, từ đó đưa ra chiến lược kinh doanh hợp lý trong từng giai đoạn.

### **Marketing**

Công ty thiết lập trang web để giới thiệu sản phẩm và quảng bá hình ảnh, hoạt động đến với đối tác, cổ đông với địa chỉ là [www.vinaconex25.com.vn](http://www.vinaconex25.com.vn). Với phương châm lấy chất lượng làm nền tảng, hiệu quả làm mục tiêu và thời gian là cơ hội, Công ty luôn phấn đấu tạo ra sản phẩm tốt nhất, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh nhất. Đó chính là công cụ tiếp thị xuyên suốt và hữu hiệu mang lại sự thành công cho Công ty. Hoạt động marketing của Công ty được thực hiện thông qua các phòng ban chuyên trách.

## **10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

- Logo Công ty đang sử dụng



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

Logo Vinaconex được đăng ký sở hữu trí tuệ tại Hoa Kỳ ngày 11/10/2005, tại Hàn Quốc ngày 16/11/2004, tại Việt Nam ngày 02/05/2003. Hiện Công ty Cổ phần Vinaconex 25 vẫn sử dụng logo của công ty mẹ để quảng bá thương hiệu của mình.

Logo mới được thiết kế với biểu tượng chung Vinaconex, chữ S trên nền địa cầu màu trắng, viền màu xanh dương, có ý nghĩa thể hiện sự rộng lớn của thế giới chuyển động không ngừng. Chữ S tượng trưng cho đất nước Việt Nam, dòng chữ Vinaconex đi từ Đông sang



Tây Địa cầu. Cho thấy định hướng phát triển rộng khắp cả về không gian và thời gian.

Cùng với các công ty thuộc Vinaconex, hiện tại Vinaconex 25 chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại riêng mà vẫn sử dụng logo của Vinaconex kèm theo tên công ty chi tiết.

Theo Quyết định số 1118/QĐ/VC-RCKH ngày 08/09/2004, Tổng Công ty Vinaconex tham gia góp vốn bằng thương hiệu VINACONEX vào Công ty Cổ phần Vinaconex 25 với số tiền là năm trăm triệu đồng.

#### **10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển**

Chính sách nghiên cứu và phát triển của Công ty gắn với phát triển kỹ thuật thi công theo các định hướng chiến lược về thị trường; Công ty luôn chú ý nghiên cứu đổi mới cải tiến phương pháp thi công theo hướng gia tăng tiến độ, rút ngắn thời gian thi công để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Trong 2 năm gần nhất, nội dung nghiên cứu và phát triển của công ty được chú trọng vào việc nghiên cứu, áp dụng công nghệ BIM (Building Information Modelling) - là quá trình tạo lập và sử dụng mô hình thông tin trong các giai đoạn thiết kế, thi công và vận hành công trình. Đây không chỉ gói gọn trong việc sử dụng những phần mềm kỹ thuật xây dựng, mà là một quy trình hoàn thiện, từ giai đoạn tạo dựng mô hình công trình xây dựng và dùng mô hình đó trong giai đoạn thiết kế, thi công, và quản lý công trình xuyên suốt vòng đời của công trình. Việc nghiên cứu công nghệ BIM hỗ trợ việc tăng tiến độ thi công và cải thiện đáng kể chất lượng công trình, cụ thể được VCC áp dụng trong các khâu công việc: Thiết kế kiến trúc; Thiết kế kết cấu; Mô phỏng trình tự thi công, lắp dựng; Quản lý tổng mặt bằng, đánh giá tính khả thi ngoài công trường, an toàn lao động; Quản lý tòa nhà.

#### **10.11 Chiến lược kinh doanh**

##### **Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh**

- Duy trì sự tăng trưởng nhanh, ổn định và bền vững bằng việc không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu của khách hàng;
- Xây dựng văn hoá doanh nghiệp tiên tiến, đặc trưng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực gắn với hiệu quả kinh doanh, lấy năng suất và chất lượng công việc làm thước đo đánh giá kết quả hoạt động;
- Áp dụng các công nghệ mới, khuyến khích việc sáng tạo và đổi mới trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Mở rộng và tăng cường hợp tác đối với các đơn vị trong nước và quốc tế để cùng nhau nắm bắt cơ hội, cùng phát triển;
- Đoàn kết và hợp tác tích cực giữa các đơn vị thành viên để phát huy sức mạnh tập thể và nâng cao năng suất hoạt động của các thành viên.



## **Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến**

Để thực hiện các chiến lược kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện huy động nguồn vốn từ việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, vay vốn các tổ chức tín dụng, các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác. Tùy vào tình hình thực tế tại từng thời điểm, Công ty có thể cân nhắc tuyển dụng thêm nhân sự vào các vị trí công việc phù hợp.

## **Kế hoạch kinh doanh**

- Bám sát thị trường, đảm bảo duy trì tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Mở rộng địa bàn hoạt động của Công ty trên cả ba miền Bắc – Trung – Nam;
- Tập trung triển khai các dự án đang triển khai, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án theo kế hoạch đã đề ra;
- Tiếp tục đầu tư, mở rộng các lĩnh vực kinh doanh tiềm năng, đầu tư vào các dự án mới sắp triển khai;
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tính chuyên nghiệp của cán bộ, nhân viên trong Công ty, đào tạo nguồn nhân lực với tầm nhìn dài hạn, cử cán bộ, nhân viên kỹ thuật tham gia các khóa đào tạo ở nước ngoài;
- Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ;
- Quản lý tốt chi phí, triệt để tiết kiệm, đảm bảo hiệu quả kinh doanh;
- Đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động.

## **Kế hoạch tăng cường quản trị công ty**

Để tăng cường kế hoạch quản trị công ty, Công ty xây dựng các quy chế quản trị Công ty phù hợp với các quy định về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng và Điều lệ Công ty. Các quy định nhằm mục tiêu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và cán bộ quản lý của công ty. Quy chế quản trị cũng là cơ sở để đánh giá việc thực hiện quản trị công ty của VCC. Các nguyên tắc quản trị công ty được công ty xây dựng trong quy chế quản trị công ty bao gồm:

- Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;
- Minh bạch trong hoạt động của công ty;
- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát công ty có hiệu quả.



## 10.12 Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng; sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản. Các điều kiện của Công ty đáp ứng đầy đủ tiêu chí yêu cầu của Pháp luật khi hoạt động trong các ngành trên.

## 11. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm hiện tại là 542 người.

**Bảng 6 - Tình hình lao động của Công ty**

Tiêu chí	Bình quân trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán	Hiện tại (06/2023)
<b>I. Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>475</b>	<b>542</b>
• Trình độ trên đại học	10	11
• Trình độ đại học	258	320
• Trình độ cao đẳng, trung cấp	44	41
• Sơ cấp, trung cấp	142	147
• Khác	21	23
<b>II. Phân theo thời hạn</b>	<b>475</b>	<b>542</b>
• Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	-	-
• Hợp đồng dài hạn	366	372
• Hợp đồng ngắn hạn	109	170

(Nguồn: VCC)

### Chính sách đối với người lao động:

#### Chế độ làm việc:

- Thời gian làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 08 giờ/ngày và 40 giờ/tuần.
- Nghỉ phép, lễ, tết: CBNV được nghỉ lễ, tết theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: CBNV khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo pháp luật lao động.
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho CBNV làm việc, trang bị đầy đủ trang thiết bị cần thiết để CBNV làm việc hiệu quả nhất. Ngoài ra, CBNV làm việc thi công, sản xuất phải thực hiện nghiêm túc Quy trình Kỹ thuật an toàn lao động, các CBNV khác phải tuân thủ nguyên tắc, các quy trình nghiệp vụ của mỗi phòng ban.



### Chính sách đào tạo:

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được Công ty đặc biệt quan tâm. CBNV phải tuân thủ theo Quy chế Đào tạo và hàng năm, kế hoạch đào tạo phải được xây dựng để trình cấp lãnh đạo phê duyệt.

### Chính sách tuyển dụng:

Tùy theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, tay nghề, kinh nghiệm và việc tuyển dụng thực hiện theo đúng quy trình, hướng dẫn của Công ty và theo quy định của pháp luật.

### Chính sách đánh giá, thăng tiến và phát triển:

Mọi CBNV phải tham gia đánh giá mức độ hoàn thành công việc của mình trong năm theo quy trình. Kết quả đánh giá là yếu tố quan trọng để xem xét việc tăng lương, thưởng, khả năng thăng tiến cũng như hạ cấp hoặc thôi việc của CBNV.

Cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch sử dụng nguồn nhân lực. Những CBNV có khả năng làm việc tốt, có khả năng thích ứng và đầy đủ các tố chất và tiêu chuẩn phù hợp với nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty đều có cơ hội thăng tiến theo cấp bậc nghề nghiệp hoặc cấp bậc quản lý của Công ty.

Hàng năm Công ty có quy hoạch và đề bạt những cá nhân có năng lực vào những vị trí quản lý của Công ty.

### Chính sách lương thưởng, trợ cấp:

Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho CBNV yên tâm công tác, gắn bó lâu dài, vì vậy chính sách đãi ngộ luôn được Công ty xem trọng và liên tục hoàn thiện.

CBNV được hưởng lương và các khoản phụ cấp, thưởng... Trong những năm qua nhằm thu hút người lao động có năng lực về làm việc cho Công ty, Công ty đã áp dụng chính sách xếp lương và nâng lương trước thời hạn cho người lao động có năng lực làm việc giỏi, đem lại lợi nhuận cao cho Công ty.

CBNV được hưởng các loại trợ cấp và phụ cấp như: tiền cơm, lương năng suất lao động tháng đối với cấp nhân viên và năng suất lao động năm đối với cấp quản lý. Ngoài ra, CBNV còn được hưởng các loại trợ cấp bằng cấp, công tác phí, chức danh, kiêm nhiệm công tác... tùy từng chức danh.

Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho CBNV.

### Chính sách phúc lợi:

Đối với người lao động đang làm việc và con của người lao động đang làm việc, vào các dịp lễ tết, các ngày kỷ niệm trong năm, Công ty đều tổ chức và tặng quà cho người lao động và con của người lao động đang làm việc.



Mức thu nhập bình quân:

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động ổn định đều qua các năm, thu nhập bình quân toàn Công ty năm 2021 là 12,2 triệu/người/tháng, thu nhập bình quân cả năm 2022 là 11,74 triệu/người/tháng.

**12. Chính sách cổ tức**

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh hàng năm có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của HĐQT, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

- Năm 2019, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ 10%, thời gian thực hiện 15/01/2021
- Năm 2020, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ 5%, thời gian thực hiện 10/08/2021
- Năm 2021, ĐHĐCĐ thường niên quyết định chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ 6%, thời gian thực hiện 30/06/2022.
- Năm 2022, ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 quyết định chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ 7%, thời gian thực hiện 20/07/2023.

**13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Trong 2 năm gần nhất, tổ chức phát hành không thực hiện các hoạt động chào bán.

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

Không có.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.



## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 7 - Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm	6 tháng đầu Năm 2023
Tổng giá trị tài sản	995.966	1.192.238	19,7%	1.274.917
Doanh thu thuần	862.843	1.007.772	16,8%	485.660
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.211	14.690	43,9%	4.336
Lợi nhuận khác	21	(1.551)	-7485,7%	684
Lợi nhuận trước thuế	10.232	13.139	28,4%	5.020
Lợi nhuận sau thuế	7.156	8.370	17,0%	3.245
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	100,6%	100,4%	-0,3%	-
Tỷ lệ cổ tức	6%	7%	16,7%	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

Trong quá trình hoạt động, Công ty không ngừng nâng cao quy mô tài sản và tăng cường hoạt động kinh doanh để tăng doanh thu. Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng dần trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2023. Tại ngày 31/12/2022, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt 1.192 tỷ đồng, tăng 19,7% so với năm 2021, Tại ngày 30/06/2023 tổng giá trị tài sản đã đạt 1.275 tỷ đồng. Tổng tài sản tăng chủ yếu là từ nhóm tài sản ngắn hạn. Ngoài tăng giá trị tổng tài sản, lợi nhuận sau thuế của Công ty duy trì ổn định và tăng qua các năm, năm 2021 doanh thu thuần tăng từ 863 tỷ đồng lên 1.008 tỷ đồng vào năm 2022, tương đương mức tăng 16,8%. Doanh thu thuần tăng, kéo theo đó lợi nhuận sau thuế cũng tăng 17% từ 7,156 tỷ đồng lên 8,370 tỷ đồng vào năm 2022. Công ty chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu ở mức 6% vào năm 2021 và 7% vào năm 2022. Mặc dù mức cổ tức chia cho cổ đông không cao nhưng đã cho thấy sự nỗ lực của Công ty để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh. Do tỷ lệ trả cổ tức cao hơn so với tổng lợi nhuận thu được của



năm đó nên Công ty phải sử dụng thêm khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ các năm trước để trả cổ tức cho cổ đông, từ đó làm tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 đều vượt 100%.

## **1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **a. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 – 2023**

#### Thuận lợi

- Là công ty con của Tổng Công ty Vinaconex, Công ty có lợi thế trong việc tìm kiếm và thi công các hợp đồng xây dựng;
- Với truyền thống gần 40 năm phát triển, Công ty đã xây dựng được nét văn hóa truyền thống đặc biệt của doanh nghiệp, được thể hiện qua nhiều mặt như: sự quyết liệt, cần cù trong công việc; tính trung thực, thẳng thắn; tính phản biện, tính mở, sự xả thân cống hiến của cán bộ công nhân viên. Ở VCC luôn duy trì tính cộng đồng trách nhiệm cao để thực hiện đến cùng các mục tiêu của Công ty. Sự chia sẻ nhau trong công việc, không so bì, nề hà việc khó thể hiện rất rõ và luôn được duy trì ở các thể hệ người lao động. Trong một mái nhà chung, người lao động của Công ty luôn giữ được sự đoàn kết và thống nhất. Đây là một lợi thế rất lớn, góp phần nâng cao hình ảnh và thương hiệu của Công ty, cũng như nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Ban điều hành luôn chú trọng vào nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tìm kiếm các cơ hội đầu tư, cơ hội kinh doanh mới để góp phần tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận.
- Công ty đã thực hiện kiện toàn lại bộ máy tổ chức, tối ưu hóa lực lượng lao động gián tiếp, tăng cường cho sản xuất kinh doanh trực tiếp để cải thiện hiệu quả lao động, hiệu quả kinh doanh.
- Hệ thống quản trị nội bộ của Vinaconex 25 đã được cải thiện thường xuyên, thật sự tạo ra một hành lang pháp lý, là công cụ đắc lực trong việc quản lý Công ty.

#### Khó khăn

- Nhóm các doanh nghiệp tư nhân với năng lực mạnh về năng lực thi công và nguồn vốn ngày càng nhiều. Nhiều công ty chấp nhận giá thấp để trúng thầu công trình, điều này khiến cho tỷ lệ trúng thầu của Công ty bị ảnh hưởng. Thêm vào đó là sự tham gia thị trường của các doanh nghiệp thi công nước ngoài với thương hiệu mạnh, nguồn vốn khổng lồ và năng lực thi công vượt trội do quá trình hội nhập quốc tế được đẩy mạnh. Đây là một thách thức không nhỏ với Công ty.
- Ngay từ đầu năm 2022, khi bước vào giai đoạn từng bước bình thường hóa với Dịch covid-19, bên cạnh những chính sách, chương trình hỗ trợ, khôi phục hoạt động sản



xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhằm hồi phục nhanh và phát triển bền vững nền kinh tế đất nước, vẫn còn nhiều khó khăn, thử thách và tiềm ẩn những cuộc khủng hoảng mới. Đặc biệt trong bối cảnh tình hình Kinh tế - Chính trị toàn cầu vẫn còn nhiều bất ổn tiếp tục ảnh hưởng lớn đến kinh tế xã hội, thị trường Việt Nam.

- Trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn, Công ty đối mặt với nhiều khó khăn như: Giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cao, thị trường tài chính trong năm nhiều bất ổn, thắt chặt tín dụng, thị trường bất động sản gặp khó khăn. Đặc biệt, chính sách siết chặt tín dụng khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng
- Kế hoạch khai thác Dự án Thiên Ân bị kéo dài do các thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, phê duyệt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng ảnh hưởng lớn đến Kế hoạch lợi nhuận đề ra của Công ty.

**b. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cao, thị trường tài chính còn tồn tại nhiều bất ổn, thắt chặt tín dụng, thị trường bất động sản gặp khó khăn khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng.

**2. Tình hình tài chính**

**2.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật Kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

**a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

**Bảng 8 - Tình hình vốn chủ sở hữu năm 2021 – 2022 và 6 tháng năm 2023**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Nguồn vốn	Thời điểm		
		31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
1	Vốn cổ phần đã phát hành	120.000	120.000	120.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	120.000	120.000	120.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	6.634	6.634	6.634



STT	Nguồn vốn	Thời điểm		
		31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
3	Quỹ đầu tư phát triển	16.136	16.136	16.136
4	Lợi nhuận chưa phân phối	7.889	9.263	4.330
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	733	893	1.085
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	7.156	8.370	3.245
	<b>Tổng cộng</b>	<b>150.659</b>	<b>152.033</b>	<b>147.100</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

Hiện Công ty có tổng vốn điều lệ là 120 tỷ đồng, được sử dụng để đầu tư vào các dự án mà Công ty thực hiện và dùng làm vốn lưu động trong quá trình hoạt động. Phần vốn chủ sở hữu chỉ chiếm 12,8% tổng nguồn vốn nên phần lớn Công ty sử dụng các nguồn khác để huy động vào hoạt động kinh doanh như vốn vay ngân hàng, phần tiền ứng trước từ chủ đầu tư và vốn chiếm dụng từ người bán. Với đặc thù là một doanh nghiệp xây dựng, chu kỳ vốn của Công ty thường kéo dài theo thời gian từ khi thi công đến lúc bàn giao các công trình, vì vậy, cần có nguồn vốn dồi dào và khả năng cân đối nguồn vốn tốt để đảm bảo năng lực tài chính khi thực hiện một lúc nhiều dự án. Nhìn chung, Công ty sử dụng vốn kinh doanh hiệu quả, hoạt động kinh doanh có lãi qua các năm, không xảy ra tình trạng mất cân đối vốn. Khi hoạt động Công ty mở rộng, có khả năng thiếu hụt vốn kinh doanh, Công ty đã chủ động huy động thêm vốn bằng các biện pháp: Huy động vốn từ cổ đông thông qua hoạt động chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (thực hiện thành công 03 đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ vào năm 2007, 2011, 2017); Làm việc và đề xuất sự tài trợ vốn từ các ngân hàng uy tín với lượng tiền vay lớn và lãi suất phù hợp, đảm bảo kinh doanh có lãi; Đàm phán điều khoản tạm ứng hợp đồng và các hình thức thanh toán cho đối tác đầu vào theo lộ trình phù hợp để đảm bảo cân đối dòng tiền. Các chỉ số tài chính liên quan đến hoạt động sử dụng vốn như vòng quay vốn lưu động, ROE đều ở mức an toàn. Nhìn chung, nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động của Công ty.

Riêng đối với việc sử dụng vốn huy động từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, việc sử dụng vốn của Công ty được minh bạch thông qua các báo cáo sử dụng vốn được kiểm toán, với ý kiến kiểm toán chấp nhận việc sử dụng vốn là trung thực và hợp lý, phù hợp với quy định pháp luật và đúng với phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.

#### **b. Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc, được khấu hao theo phương



pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính theo quy định của pháp luật.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Theo BCTC 02 năm gần nhất được kiểm toán (Chi tiết tại thuyết minh số 10. Tài sản cố định hữu hình và thuyết minh số 11. Tài sản cố định vô hình), các nội dung trích khấu hao tài sản cố định đều được Công ty thực hiện đúng quy định, đảm bảo ghi nhận đúng thực tế và phù hợp với đặc thù sử dụng và khấu hao tài sản cố định của một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. (Chi tiết khấu hao tài sản cố định xem tại Bảng 3 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2021 và 31/12/2022).

Như vậy, Công ty đã thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng quy định của pháp luật và không thay đổi chính sách trích khấu hao tài sản cố định.

### c. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân cán bộ công nhân viên Công ty năm 2021 là 12,2 triệu/người/tháng, thu nhập bình quân cả năm 2022 là 11,74 triệu/người/tháng. So với mức lương cơ bản theo quy định của các cơ quan Nhà nước và các doanh nghiệp cùng ngành nghề trên cùng địa bàn, mức lương bình quân của Công ty được đánh giá là tốt.

### d. Tình hình công nợ

Các khoản phải thu:

**Bảng 9 - Tình hình các khoản phải thu**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
<b>I.</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>615.555</b>	<b>635.349</b>	<b>576.857</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	532.384	550.205	478.279
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	40.258	30.728	37.384
3.	Phải thu ngắn hạn khác	51.830	64.956	71.829
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**)	(8.916)	(10.540)	(10.635)
<b>II.</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>616</b>	<b>677</b>	<b>789</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	616	677	789
	<b>Tổng cộng</b>	<b>616.171</b>	<b>636.026</b>	<b>577.646</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)*

*(\*) Phải thu ngắn hạn của khách hàng*



Chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 có giá trị lớn và chiếm tỷ lệ lần lượt trên 50% và gần 50% tổng tài sản theo số liệu BCTC kiểm toán cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày được công bố: Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực thi công xây dựng, do đó đặc thù các khoản phải thu thường có số dư lớn vì các khoản tiền giữ lại theo điều khoản của hợp đồng xây dựng (giá trị phải thu chưa đến thời hạn thanh toán, giá trị giữ lại chờ quyết toán, bảo hành, v.v.). Bên cạnh đó, thời điểm nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành thường rơi vào thời điểm cuối năm và các khoản thanh toán sẽ kéo dài sang năm sau cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến các khoản phải thu khách hàng có số dư nợ lớn. Công ty đánh giá việc thu hồi công nợ trong thời gian tới sẽ không còn khó khăn, Công ty đang tích cực làm việc với các bên liên quan về thời điểm thu hồi công nợ trong năm để đảm bảo đúng tiến độ thanh toán.

Tại Thuyết minh báo cáo tài chính số 6.1 – Thuyết minh Phải thu khách hàng: Công ty đang trình bày các số dư phải thu trọng yếu. Đối với các khoản phải thu còn lại, Công ty trình bày chung vào dòng Phải thu khách hàng khác. Việc trình bày như trên phù hợp với hướng dẫn tại Điều 102, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 về “Trình bày báo cáo tài chính”.

(\*\*) *Thuyết minh khoản phải thu khó đòi tại 30/6/2023:*

STT	Đối tượng	Giá trị (Tr.đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Sở Lao động Thương binh và Xã hội Tỉnh Quảng Nam	1.262	>3 năm	Công ty thực hiện một trong những gói thầu thuộc Dự án Trung tâm giáo dục lao động xã hội Quảng Nam. Công việc đã được nghiệm thu hoàn thành từ năm 2009. Do dự án có nhiều nhà thầu tham gia nên việc quyết toán dự án bị kéo dài và chưa được thanh toán.	Không có khả năng thu hồi
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân	2.283	>3 năm	Chủ đầu tư đã quyết toán dự án từ năm 2018 và Công ty đã gửi văn bản đề nghị thanh toán nhiều lần nhưng không được phản hồi. Hiện Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thanh Vân đang gặp khó khăn về tài chính và không có khả năng thanh toán khoản nợ cho VCC.	Không có khả năng thu hồi
3	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông tỉnh Quảng Nam	1.839	>3 năm	Công ty thực hiện Dự án Kè bảo vệ bờ mũi Tam Hải - Nạo vét luồng hàng hải (gói 1) và hoàn thành từ năm 2013. Dự án này gồm nhiều gói thầu được nhiều nhà thầu thực hiện. Tuy nhiên, hiện nay có một số nhà thầu tham gia thực hiện dự án đã phá sản, tạm ngừng hoạt động nên việc quyết toán toàn dự	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị (Tr.đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thu hồi
				án không thể tiến hành. Do đó Ban quản lý dự án chưa có cơ sở để thanh toán cho các nhà thầu.	
4	Đối tượng khác	5.251	>3 năm	Các đối tượng khác (Gồm tổ chức/ cá nhân) là đối tượng có số dư nợ quá hạn dưới 10% tổng nợ quá hạn của Công ty. Công ty đã nhiều lần có văn bản đề nghị thanh toán nhưng các đối tượng này không phản hồi và không chi trả.	Không có khả năng thu hồi
	<b>Tổng</b>	<b>10.635</b>			

(Nguồn: VCC)

Các khoản phải trả:

**Bảng 10 - Tình hình các khoản phải trả**

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>827.878</b>	<b>1.000.992</b>	<b>1.108.111</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn (*)	239.933	281.623	248.615
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	73.876	266.958	299.066
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.866	4.016	5.696
4	Phải trả người lao động	31.549	46.684	21.846
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	103.449	47.941	40.038
6	Phải trả ngắn hạn khác	116.045	159.903	174.710
7	Vay ngắn hạn	240.320	191.525	311.954
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.618	1.926	5.855
9	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	221	416	330
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>17.429</b>	<b>39.213</b>	<b>19.705</b>
1	Vay dài hạn	17.429	39.213	19.705
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>845.307</b>	<b>1.040.205</b>	<b>1.127.816</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

(\*) Khoản phải trả người bán khác có giá trị lớn:



Tại Thuyết minh báo cáo tài chính số 14.1 – Thuyết minh Phải trả người bán ngắn hạn: Công ty đang trình bày các số dư phải trả trọng yếu. Đối với các khoản phải trả còn lại, Công ty trình bày chung vào dòng Phải trả người bán khác. Việc trình bày như trên phù hợp với hướng dẫn tại Điều 102, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 về “Trình bày báo cáo tài chính”.

**e. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty luôn thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản vay bao gồm cả gốc và lãi. Hiện nay, Công ty đang được các ngân hàng đánh giá và xếp hạng tín nhiệm cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình một cách dễ dàng.

**f. Các khoản phải nộp theo luật định**

Các khoản phải nộp của Công ty luôn được Công ty thực hiện tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

**Bảng 11 - Tình hình các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thời điểm		
	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Thuế giá trị gia tăng	17.668	442	3.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.589	3.171	1.039
Thuế thu nhập cá nhân	291	193	314
Thuế tài nguyên	246	164	388
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	(3.334)	(4.030)	-
Phí bảo vệ môi trường	73	46	124
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	537
Thuế khác	(178)	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.354</b>	<b>(14)</b>	<b>5.696</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)*

**g. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành. Mức trích cho từng quỹ được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.



**Bảng 12 - Tình hình trích lập các quỹ theo luật định***Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Quỹ đầu tư phát triển	16.136	16.136	16.136
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	221	416	330
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.358</b>	<b>16.552</b>	<b>16.467</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

**h. Tổng dư nợ vay****Bảng 13 - Tình hình dư nợ vay của Công ty qua các năm***Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2021		31/12/2022		30/06/2023	
	Giá trị	Nợ quá hạn	Giá trị	Nợ quá hạn	Giá trị	Nợ quá hạn
<b>1. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>238.904</b>	<b>-</b>	<b>174.509</b>	<b>-</b>	<b>276.437</b>	<b>-</b>
Ngân hàng BIDV chi nhánh Quảng Nam	179.723	-	120.727	-	200.977	-
Ngân hàng VietinBank chi nhánh Quảng Nam	59.181	-	53.782	-	75.460	-
<b>2. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>18.845</b>	<b>-</b>	<b>56.229</b>	<b>-</b>	<b>55.221</b>	<b>-</b>
Ngân hàng BIDV chi nhánh Quảng Nam	3.845	-	4.229	-	3.221	-
Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	15.000	-	52.000	-	52.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>257.749</b>	<b>-</b>	<b>230.738</b>	<b>-</b>	<b>331.658</b>	<b>-</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét của VCC)

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ trong các năm qua. Hiện nay, Công ty không có nợ quá hạn.

## 2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.



## 2.3 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 14 - Các chỉ tiêu tài chính năm 2021 – 2022**

Các chỉ tiêu	Đvt	Thời điểm	
		Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,14	1,14
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,80	0,76
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,85	0,87
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	5,61	6,84
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,92	0,92
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần /Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	1,00	0,97
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	3,60	2,79
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,83%	0,83%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,76%	5,53%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,76%	0,77%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,18%	1,46%
Thu nhập trên cổ phần	VND/cổ phần	539	698

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022 của VCC)

### a. Khả năng thanh toán

Các chỉ số về khả năng thanh toán cho thấy khả năng thanh khoản của doanh nghiệp, là chỉ tiêu để Công ty có thể theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn, đảm bảo không rơi vào tình trạng tài chính kiệt quệ. Trong năm 2021 và năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1, cho thấy khả năng thanh toán của Công ty ở mức an toàn. Chỉ tiêu khả năng thanh toán ngắn hạn năm 2021 và năm 2022 không đổi bằng 1,14 lần, cho thấy Công ty duy trì khả năng thanh toán ngắn hạn tốt. Hệ số thanh toán nhanh tuy có biến động nhẹ nhưng vẫn duy trì trên mức 0,5 cho thấy khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty vẫn được bảo đảm.



## **b. Cơ cấu vốn**

Hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty duy trì ở mức ổn định qua các năm, cho thấy hiện trạng hoạt động của Công ty không quá phụ thuộc vào các khoản nợ, mà chỉ duy trì ở mức an toàn để tối ưu hóa lợi nhuận, đồng thời tận dụng được các đòn bẩy tài chính. Hệ số cơ cấu vốn năm 2022 có biến động tăng so với năm 2021, điều này cho thấy Công ty đang tăng cường sử dụng đòn bẩy tài chính, nguyên nhân là do việc đẩy mạnh triển khai các dự án Công ty đang thực hiện và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng mạnh qua các năm từ 5,61 lần năm 2021 lên 6,84 lần vào năm 2022. Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu tăng chủ yếu do Công ty tăng cường sử dụng các đòn bẩy tài chính, cụ thể là tăng các khoản nợ ngắn hạn, tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn. Dự kiến, nếu đợt phát hành tăng vốn thành công, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu sẽ giảm mạnh do Vốn chủ sở hữu tăng, làm tăng tỷ lệ an toàn tài chính cho Công ty.

## **c. Năng lực hoạt động**

Với đặc thù là doanh nghiệp xây dựng, chỉ số vòng quay hàng tồn kho của VCC đạt 3,60 vòng vào năm 2021 và giảm xuống còn 2,79 vòng vào năm 2022, đây là mức hợp lý đối với doanh nghiệp xây dựng.

Vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động cũng duy trì ở mức ổn định, phù hợp với tính chất doanh nghiệp xây dựng. Năm 2021 và năm 2022 vòng quay tổng tài sản là 0,92 lần, vòng quay tổng tài sản hai năm không đổi cho thấy hoạt động của Công ty ổn định.

## **d. Khả năng sinh lời**

Các chỉ số sinh lời của Công ty năm 2022 đều có xu hướng tăng so với năm 2021, doanh thu năm 2022 tăng so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế cũng tăng từ 7,2 tỷ đồng lên 8,4 tỷ đồng. Các chỉ số về khả năng sinh lời năm 2022 có tăng nhẹ so với năm 2021, thể hiện sự hồi phục dần dần sau ảnh hưởng của đại dịch Covid – 19.

## **3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

### **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính – Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

#### *Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán*

*“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 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.*

#### *Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán*

*“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 2022,*



cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ”.

**4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

**4.1 Kế hoạch và thực tế thực hiện năm 2023**

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2023.

**Bảng 15 - Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023**

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Năm 2023	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (*)	1.015.234	1.489.176	47%
Lợi nhuận sau thuế	8.370	21.486	157%
Vốn chủ sở hữu (**)	152.034	285.120	87,54%
Lợi nhuận sau thuế/DTT	0,82%	1,44%	75%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	5,53%	9,83%	77,76%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (Tính trên vốn điều lệ 120 tỷ đồng)	7%	15%	114%

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 VCC)

(\*) Kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua đang thể hiện chỉ tiêu tổng doanh thu, số liệu kế hoạch Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ được VCC tạm lấy theo tổng doanh thu trong nghị quyết ĐHĐCĐ.



(\*\*) *Vốn chủ sở hữu năm 2023 giả định trên cơ sở vốn chủ sở hữu năm 2022 + vốn điều lệ dự kiến tăng thêm (120 tỷ đồng) + Dự kiến lợi nhuận theo kế hoạch – cổ tức năm 2022 sẽ chia.*

#### **4.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

- Căn cứ vào lợi thế nguồn việc chắc chắn được chuyển tiếp từ năm 2022 sang 2023, Công ty sẽ tận dụng được tối đa thời cơ trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh trên tinh thần thận trọng, an toàn để luôn chủ động trong triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và xử lý rủi ro tốt nhất, đạt kết quả cao nhất.
- Năm 2022 hoạt động kinh doanh của Công ty đã có nhiều khởi sắc mới so với năm 2021, điều này thể hiện bằng kết quả kinh doanh năm 2022. Căn cứ vào các hợp đồng bán hàng mà Công ty đã ký kết tính đến thời điểm hiện tại, dự tính sẽ mang lại nguồn doanh thu cho Công ty trong năm 2023. Bên cạnh đó, các dự án mà Công ty đang và sẽ triển khai cũng sẽ giúp Công ty mang lại một nguồn doanh thu lớn.

Kế hoạch kinh doanh được đặt ra với một số mục tiêu cụ thể như sau:

- Tinh gọn bộ máy hoạt động, xây dựng chính sách đào tạo, đãi ngộ cho người lao động; Áp dụng chuyển đổi số vào trong các hoạt động kinh doanh của Công ty; xây dựng chương trình truyền thông nội bộ, văn hóa doanh nghiệp.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tính chuyên nghiệp của cán bộ, nhân viên trong công ty, đào tạo nguồn nhân lực với tầm nhìn dài hạn;
- Tăng cường tình hình tài chính bằng cách tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 240 tỷ đồng để phục vụ hoạt động kinh doanh và đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất. Lựa chọn các đối tác là nhà thầu phụ, nhà cung cấp chiến lược để tiến đến mô hình tổng thầu với doanh thu từ 3.000 tỷ đồng.
- Bám sát thị trường, đảm bảo duy trì tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Về lĩnh vực xây lắp: Đấu thầu và trúng thầu đảm bảo nguồn công việc cho năm 2023 và năm tiếp theo. Công tác tổ chức thi công xây lắp chuyên nghiệp hơn từ việc đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, tiến độ, ATLĐ và thương hiệu tại công trường, trong đó tập trung vai trò đảm bảo tuân thủ quy trình, quy định tại công trường. Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ thi công.
- Về dự án bất động sản: Khai thác dự án Thiên Ân từ quý III/2023. Dự án Ngân Câu sẽ đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng toàn dự án và triển khai, thực hiện khai thác đảm bảo lộ trình cơ tầng cơ cấu doanh thu bất động sản. Phát triển các dự án bất động sản mới theo chủ trương nghiên cứu được duyệt.



- Hoạt động đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh: Dự án nhà máy thiết bị và cơ khí xây dựng tại cụm công nghiệp Thương Tín sau khi giao đất sẽ tiến hành đầu tư nhà xưởng, thiết bị tiến đến hoàn thiện năng lực và thành lập công ty con theo chủ trương và được HĐQT thông qua. Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng tại Cụm công nghiệp Nam Dương: thực hiện thủ tục giải phóng mặt bằng, giao đất đúng với kế hoạch đã đề ra.
- Quản lý tốt chi phí, triệt để tiết kiệm, đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

***Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:***

Với góc độ của tổ chức tư vấn, TVSI đã dựa trên những thông tin VCC cung cấp, đồng thời thu thập các thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết để tiến hành nghiên cứu, phân tích và đánh giá các mặt hoạt động của VCC. Dựa vào thông tin về số lượng dự án đang triển khai, lộ trình thi công và bàn giao quyết toán các công trình để ghi nhận doanh thu, TVSI cho rằng kế hoạch kinh doanh năm 2023 do VCC đưa ra là có tính khả thi. Các dự án VCC đang thực hiện đều được đánh giá là có khả năng sinh lời tốt. Tuy nhiên, VCC cần lưu ý việc đảm bảo tiến độ triển khai các dự án để đảm bảo kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

TVSI xin lưu ý rằng, các ý kiến đánh giá trên được đưa ra dưới góc độ nhận xét của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin thu thập có chọn lọc và các nền tảng lý thuyết tài chính mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến đánh giá trên chỉ mang tính tham khảo.

**VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC/PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần bắt đầu từ ngày 27/12/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp (Trước đó do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp) lần đầu ngày 27/12/2004. Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

**2. Thông tin về cổ đông lớn**



**Bảng 16 - Danh sách cổ đông lớn VCC tại ngày 20/06/2023**

STT	Tên	Năm thành lập/ Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Quốc tịch	Địa chỉ trụ sở chính	Số cổ phần nắm giữ và có quyền biểu quyết	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2006.	Việt Nam	Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	7.959.300	79.593.000.000	66,33%

(Nguồn: VCC)

**- Thông tin chung về cổ đông lớn**

- + Tên cổ đông lớn: Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Vinaconex”).
- + Ngày thành lập: 01/12/2006.
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2006.
- + Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- + Điện thoại: (84 24) 62849234 Fax: (84 24) 62849208
- + Vốn điều lệ: 4.858.798.780.000 đồng
- + Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Đông Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- + Người đại diện theo ủy quyền tại tổ chức phát hành:
  - o Ông Nguyễn Xuân Đông, Chức vụ: Tổng Giám đốc Vinaconex, Chủ tịch HĐQT Vinaconex 25, Số CCCD: 001066002141 đại diện quản lý 3.959.300 Cổ phần
  - o Ông Nguyễn Văn Trung, Chức vụ: Tổng Giám Đốc Vinaconex 25, Số CCCD: 049076029218 đại diện quản lý 2.000.000 Cổ phần
  - o Ông Lại Đức Toàn, Chức vụ: Thành viên HĐQT Vinaconex 25, Số CMND: 013231389 đại diện quản lý 2.000.000 Cổ phần
- **Lợi ích liên quan khác đối với tổ chức phát hành:** Công ty mẹ sở hữu 66,33% vốn điều lệ tại Tổ Chức Phát Hành.



- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

**Bảng 17 - Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn**

STT	Tên	Chức vụ tại Công ty/ mối quan hệ của người liên quan với cổ đông lớn	Số lượng CP nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
			Tại ngày trở thành cổ đông lớn: 27/12/2004			Tại thời điểm hiện tại			Dự kiến sau phát hành		
1	Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam		71.400	71.400	51%	7.959.300	7.959.300	66,33%	15.918.600	15.918.600	66,33%
	Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT/Đại diện phần vốn tại VCC	-	-	-	3.959.300	3.959.300	32,99%	7.918.600	7.918.600	32,99%
	Nguyễn Văn Trung	TGD/Đại diện phần vốn tại VCC	-	-	-	2.000.000	2.000.000	16,67%	4.000.000	4.000.000	16,67%
	Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT/Đại diện phần vốn tại VCC	-	-	-	2.000.000	2.000.000	16,67%	4.000.000	4.000.000	16,67%

(Nguồn: VCC)

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa VCC với các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần của VCC và người có liên quan của các đối tượng này:



STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Cấp có thẩm quyền quyết định	Loại giao dịch, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Các điều khoản khác
1	Tổng công ty CP XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	Công ty mẹ	0100105616 Ngày cấp 27/7/2022 Nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	Đại hội đồng cổ đông VCC quyết định theo Nghị quyết số 01/2022/VC25-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex 25 ngày 19/3/2022	Giao dịch đi vay: 37.000.000.000 đồng và trả lãi vay: 4.086.739.725 đồng Giao dịch trả lãi vay: 3.825.369.862 đồng Giao dịch chia cổ tức: 4.775.580.000 đồng Giao dịch tạm ứng mua vật tư, thiết bị: 67.496.650.000 đồng	Không có
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Bên có liên quan của người nội bộ	0107926315 Ngày cấp 19/7/2017 Nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	Đại hội đồng cổ đông VCC quyết định theo Nghị quyết số 01/2022/VC25-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex 25 ngày 19/3/2022	Giao dịch tạm ứng hợp đồng cung cấp dịch vụ xây lắp: 17.798.659.000 đồng Giao dịch trả tiền cung cấp dịch vụ xây lắp: 773.339.964 đồng Giao dịch thu tiền cung cấp vật liệu xây dựng: 1.103.546.004 đồng Giao dịch bán bê tông: 120.115.998 đồng	Không có
3	Công ty CP Vimeco	Bên có liên quan của người nội bộ	0101338571 Ngày cấp 06/12/2002 Nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	Lô E9, đường Phạm Hùng, Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Đại hội đồng cổ đông VCC quyết định theo Nghị quyết số 01/2022/VC25-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex 25 ngày 19/3/2022	Giao dịch thu tiền cung cấp vật liệu xây dựng: 150.000.000 đồng Giao dịch bán vật liệu xây dựng: 314.460.000 đồng.	Không có

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022)

Thông tin về các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực mà Cổ đông lớn có lợi ích liên quan:



**Bảng 18 - Thông tin về các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực  
mà Cổ đông lớn có lợi ích liên quan**

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành với người có liên quan
1	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 800.000 cổ phần, tương ứng 100% cổ phần tại Công ty
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Đầu tư và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 150.000.000 cổ phần, tương ứng 100% cổ phần tại Công ty
3	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex Đầu tư Vinaconex không nắm giữ cổ phần tại Công ty này
4	Công ty CP Bất động sản Vinaconex	Đầu tư và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex Đầu tư Vinaconex không nắm giữ cổ phần tại Công ty này
5	Công ty CP Xây dựng số 1	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: D9, Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 6.6168.000 cổ phần, tương ứng 55,14% cổ phần tại Công ty
6	Công ty CP Xây dựng số 17 Vinaconex	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Số 184 đường Lê Hồng Phong, Tp. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 1.237.575 cổ phần, tương ứng 82,09% cổ phần tại Công ty
7	Công ty CP VIMECO	Thi công xây lắp và đầu tư, kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Lô E9, đường Phạm Hùng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 11.104.333 cổ phần, tương ứng 51,41% cổ phần tại Công ty
8	Công ty CP Vimeco Cơ khí và Thương mại (Vimeco M&T)	Sản xuất, mua bán, chế tạo, lắp đặt các sản phẩm kết cấu thép,	Công ty con của Vimeco Vinaconex không nắm giữ cổ



STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành với người có liên quan
		máy móc thiết bị, phụ tùng phục vụ cho xây dựng, thủy lợi, thủy điện Địa chỉ trụ sở chính: Số 918 Kim Giang, KCN Cầu Bru, P. Thanh Liệt, Q. Thanh Trì, Tp. Hà Nội	phần tại Công ty này
9	Công ty CP Viwaco	Kinh doanh nước sạch Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Nhà 17T7 Khu đô thị Trung Hoà- Nhân Chính, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 16.320.000 cổ phần, tương ứng 51% cổ phần tại Công ty
10	Công ty CP Vinaconex Dung Quất	Sản xuất và kinh doanh nước sạch Địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị mới Vạn Tượng, X. Bình Trị, H. Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 4.595.566 cổ phần, tương ứng 95,78% cổ phần tại Công ty
11	Công ty CP Đầu tư và PT Điện Miền Bắc 2 (Nedi2)	Đầu tư và phát triển năng lượng Địa chỉ trụ sở chính: số 64B đường Phan Đình Phùng, P. Lào Cai, Tp. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai.	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 25.550.000 cổ phần, tương ứng 51,10.% cổ phần tại Công ty
12	Công ty CP Đầu tư và PT du lịch Vinaconex (ITC)	Đầu tư và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 107.100.000 cổ phần, tương ứng 51% cổ phần tại Công ty
13	Công ty CP BOO Nước sạch Sapa	Kinh doanh nước sạch Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, số 64B, đường Phan Đình Phùng, P. Phố Mới, Tp. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 5.806.350 cổ phần, tương ứng 99% cổ phần tại Công ty
14	Công ty CP Vinaconex Sài Gòn	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Số 47 Điện Biên Phủ, P. Đa káo, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 4.652.388 cổ phần, tương ứng 76,25% cổ phần tại Công ty
15	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Kinh doanh giáo dục Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 13.756.888



STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành với người có liên quan
		Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	cổ phần, tương ứng 100% cổ phần tại Công ty
16	Công ty CP Bách Thiên Lộc	Đầu tư xây dựng vận hành các công trình điện Địa chỉ trụ sở chính: Số 59 đường Tô Hiến Thành, P. Trần Phú, Tp. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 32.996.700 cổ phần, tương ứng 99,99% cổ phần tại Công ty
17	Công ty CP Xây dựng số 16	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: số 16 đường An Dương Vương, Tp. Vinh, Tỉnh Nghệ An	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 778.950 cổ phần, tương ứng 51,93% cổ phần tại Công ty
18	Công ty CP Vinaconex 27	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Số 10 đường Nguyễn Văn Tre, P. 1, Tp. Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 1.020.060 cổ phần, tương ứng 57,33% cổ phần tại Công ty
19	Công ty Xây dựng số 4	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Số 47 đường Điện Biên Phủ, P. Dakao, Q1, Tp. Hồ Chí Minh	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 350.000 cổ phần, tương ứng 100% cổ phần tại Công ty
20	Công ty CP Đầu tư Vinaconex Việt Trì	Đầu tư và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Số 31, Ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, P. Thanh Miếu, Tp. Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ	Công ty con của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 51% cổ phần tại Công ty
21	Công ty CP Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Kinh doanh giáo dục Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2,3 Toà nhà CT2 Vimeco, số 4 đường Nguyễn Chánh, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Công ty con của Vimeco Vinaconex không nắm giữ cổ phần tại Công ty này
22	Công ty CP Cơ điện Vinaconex	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Q. Đống Đa, Tp. Hà Nội	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 500.000 cổ phần, tương ứng 5% cổ phần tại Công ty
23	Công ty CP Xây dựng số 12	Thi công xây lắp Địa chỉ trụ sở chính: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 2.094.480 cổ phần, tương ứng 18% cổ



STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành với người có liên quan
		Xuân, Tp. Hà Nội	phần tại Công ty
24	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng Địa chỉ trụ sở chính: Km 6, Quốc Lộ 18A, P. Cẩm Thạch, Tp. Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 60.000.000 cổ phần, tương ứng 30% cổ phần tại Công ty
25	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Địa chỉ trụ sở chính: Số 14, Lô B1 Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, P. Phù Chẩn, Tp. Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 10.422.720 cổ phần, tương ứng 21% cổ phần tại Công ty
26	Công ty CP Phát triển TM Vinaconex (VCTD)	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản Địa chỉ trụ sở chính: Số 459C Bạch Mai, P. Trương Định, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 11.000.000 cổ phần, tương ứng 55% cổ phần tại Công ty
27	Công ty CP ĐT&DV đô thị Việt Nam (Vinasinco)	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Địa chỉ trụ sở chính: số 62 Phố Nguyễn Thị Định, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	Công ty liên kết của Vinaconex. Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 42,91% cổ phần tại Công ty
28	Công ty CP Cảng quốc tế Vạn Ninh	Vận tải hàng hoá Địa chỉ trụ sở chính: Số 16-18 đường Ngô Gia Tự, P. Trần Phú, Tp. Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh	Công ty liên kết của Vinaconex. Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 40% cổ phần tại Công ty
29	Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex – Tấn Lộc	Sản xuất bê tông Địa chỉ trụ sở chính: 1A, 46 đường Song Hành, Thị trấn Gia Ray, H. Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai	Công ty liên kết của Vinaconex. Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết 50% cổ phần tại Công ty
30	Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (Vinaconsult)	Tư vấn thiết kế Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, 5 Nhà D9, P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Công ty liên kết của Vinaconex. Vinaconex nắm giữ 55.000 cổ phần, tương ứng 5% cổ phần tại Công ty

(Nguồn: VCC)

- Biện pháp kiểm soát xung đột lợi ích:



Công ty Cổ phần Vinaconex 25 cùng với Tổng Công ty Vinaconex và các đơn vị thành viên khác của Tổng Công ty Vinaconex hoạt động theo mô hình Tập đoàn kinh tế/Tổng Công ty, là nhóm công ty có mối quan hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, phần vốn góp hoặc liên kết khác. Dưới mô hình này, Tổng công ty Vinaconex thực hiện vai trò định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh, phát triển thị trường, phát triển thương hiệu của cả hệ thống Vinaconex. Các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống được phân chia hoạt động trong các lĩnh vực chuyên ngành cụ thể và thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của chung Tổng Công ty. Cũng nhờ có sự điều hành định hướng chiến lược chung và chỉ đạo của Tổng Công ty, các công ty trong cùng hệ thống không có xảy ra xung đột lợi ích.

Ngoài ra, VCC cũng thực hiện chủ trương phối hợp hoạt động với các đơn vị cùng Tập Đoàn trên tinh thần tuân thủ pháp luật, đồng thời nâng cao năng lực thi công và hiệu quả sản xuất kinh doanh.

### **3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

#### **3.1. Danh sách Hội đồng Quản Trị**

<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)</b>	<b>Ghi chú</b>
Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch HĐQT	0	
Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT	0	
Nguyễn Hải Đăng	Thành viên độc lập HĐQT	0	

#### **3.1.1. Chủ tịch HĐQT**

- Họ tên: Nguyễn Xuân Đông
- Giới tính: Nam
- Sinh ngày: 29/12/1966
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Thường trú: BT6, A36 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội
- Số CMND: 001066002141 do Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày: 13/01/2015
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:



STT	Tên doanh nghiệp	Chức vụ đang nắm giữ tại Doanh nghiệp
1	Tổng Công ty CP Vinaconex	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
2	Công ty TNHH An Quý Hưng	Chủ tịch Hội đồng thành viên
3	Công ty CP Bách Thiên Lộc	Chủ tịch HĐQT
4	Công ty TNHH MTV VINACONEX Invest	Chủ tịch HĐQT
5	Công ty CP Bất động sản Vinaconex	Chủ tịch HĐQT

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1988 - 1991	Cán bộ	Nhà máy bê tông Xuân Mai
1992 - 2001	Chỉ huy trưởng	Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8
04/2001 - 11/12/2018	Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	Công ty TNHH An Quý Hưng
13/12/2018 đến 10/01/2019	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH An Quý Hưng
	Tổng Giám đốc	Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
11/01/2019 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH An Quý Hưng
	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Từ 04/2001 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH An Quý Hưng Land
Từ 25/02/2019 - 22/3/2021	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1
Từ 08/03/2019 - 28/3/2021	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vimeco
Từ 09/03/2019 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Từ 11/03/2019 - 25/3/2021	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Điện miền Bắc 2



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 12/03/2019 - 3/2021	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà & Đô thị (Vinahud)
Từ 13/03/2019 - 27/04/2020	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư & Dịch vụ đô thị Việt Nam (Vinasinco)
Từ 28/04/2020 - 12/04/2021	Thành viên HĐQT	
Từ 13/03/2019 - 29/3/2021	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Nhân lực & Thương mại Vinaconex
Từ 26/03/2019 - 23/4/2021	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Phát triển TM Vinaconex (VCTD)
Từ 30/03/2019 - 27/05/2020	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
Từ 28/05/2020 - 09/4/2021	Thành viên HĐQT	
Từ 20/05/2019 - 5/2021	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả
Từ 14/03/2019 - nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Cơ điện VINACONEX
Từ 21/03/2019 - 19/4/2021	Thành viên HĐQT	Công ty TNHH MTV VINACONEX Xây dựng
Từ 20/07/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc
Từ 23/4/2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 3.959.300 cổ phần, chiếm 32,99% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Chủ tịch Hội đồng quản trị: Không có



+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng thu nhập	180.000.000 đồng	180.000.000 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.1.2. Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lại Đức Toàn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/5/1982
- Nơi sinh: Huyện Kim Sơn- Tỉnh Ninh Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: C13TT Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số Hộ chiếu/CCCD/CMND: 013231389 do CA TP. Hà Nội cấp ngày 31/10/2013
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng công nghiệp
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

STT	Tên doanh nghiệp	Chức vụ đang nắm giữ tại Doanh nghiệp
1	Tổng Công ty CP Vinaconex	Phó Giám đốc Ban Xây dựng
2	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Phó Tổng giám đốc thường trực
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Thành viên Hội đồng quản trị

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
07/2005 – 09/2008	Kỹ sư	Công trình Tòa nhà Văn phòng và nhà ở để bán - 164 Khuất Duy Tiến - Thanh Xuân - Hà Nội tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 34
09/2008 – 03/2009	Chuyên viên	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 34
03/2009 – 03/2010	Chủ nhiệm dự án phần điện nước	Công trình CT2-X2 Bắc Linh Đàm mở rộng



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
		tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 34
03/2010 – 08/2011	Chủ nhiệm dự án phần hoàn thiện	Công trình CT2-X2 Bắc Linh Đàm mở rộng tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 34
08/2011 – 06/2014	Phó phòng Kinh tế - Kỹ thuật - Đầu tư	Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng số 34
06/2014 – 01/2017	Phó phòng xây dựng	Ban điều hành dự án lọc hóa dầu Nghi Sơn - Ban xây dựng tại Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
01/2017 – 04/2017	Chuyên viên Phòng Quản lý dự án	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng tại Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
04/2017 – 08/2017	Chỉ huy trưởng	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng tại Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
08/2017 – 12/2017	Chuyên viên Phòng Quản lý dự án	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng tại Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
12/2017 – 05/2018	Chỉ huy trưởng dự án (120 Định Công)	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng tại Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
05/2018 – 12/2018	Chủ tịch hội đồng quản trị	Công ty cổ phần xây dựng Tuấn Phương
12/2018 – 03/2019	Tổ công tác giúp việc Tổng giám đốc	Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
03/2019 - Nay	Phó Tổng giám đốc	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng
05/2019 – Nay	Phó giám đốc Ban xây dựng	Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
15/04/2021 - Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinaconex 25

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 2.000.000 cổ phần, chiếm 16,67% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: Em gái Lại Thị Loan, sở hữu 50 cổ phần, chiếm



0,00042% vốn điều lệ.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng thu nhập	90.000.000 đồng	180.000.000 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.1.3. Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Hải Đăng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 07/5/1973
- Nơi sinh: Viện Quân Y 103, Thị xã Hà Đông, Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: số 18C5, tổ dân phố 7, phường Phúc La, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội
- Số CCCD: 001073016892 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/7/2021
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Bách Thiên Lộc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1996 - 2003	Nhân viên	Công ty Sông Đà 6- Tổng Công ty Sông Đà
2004 - 7/2007	Trưởng phòng Kế hoạch	Công ty NEDI 2
7/2007 – 3/2021	Phó Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc	Công ty NEDI 2



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
3/2021 – nay	Bí thư Chi bộ, Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc
29/3/2023-nay	Thành viên độc lập HĐQT	Công ty Cổ phần Vinaconex 25

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.2. Danh sách Ban Kiểm soát

Tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Ghi chú
Vũ Văn Mạnh	Trưởng BSK	0%	
Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	0%	
Nguyễn Bá Hợp	Thành viên BKS	0%	

#### 3.2.1. Vũ Văn Mạnh – Trưởng BKS

- Họ và tên: Vũ Văn Mạnh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/11/1972
- Nơi sinh: xã Quang Trung, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 71 Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội



- Số CMND: 012682568 - Ngày cấp: 23/03/2012 - Nơi cấp: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, Kỹ sư kinh tế, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

STT	Tên doanh nghiệp	Chức vụ đang nắm giữ tại Doanh nghiệp
1	Tổng công ty CP Vinaconex	Trưởng Ban kiểm soát
2	Công ty CP Vinaconex Sài Gòn	Trưởng Ban kiểm soát
3	Công ty CP Xây dựng số 1	Trưởng Ban kiểm soát
4	Công ty CP VIMECO	Trưởng Ban kiểm soát
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	Trưởng Ban kiểm soát
6	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Trưởng Ban kiểm soát
7	Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex	Trưởng Ban kiểm soát
8	Công ty CP Xây dựng số 17 Vinaconex	Trưởng Ban kiểm soát
9	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả	Trưởng Ban kiểm soát
10	Công ty CP Cơ điện Vinaconex	Trưởng Ban kiểm soát
11	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Kiểm soát viên

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
01/1995 - 11/2000	Chuyên viên	Liên hiệp Khoa học sản xuất công nghệ cao-Viễn thông- Tin học
12/2000 – 8/2003	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Phát triển công nghệ và Thương mại Ba Đình
9/2003 – 12/2006	Chuyên viên	Phòng Tổ chức kế hoạch Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
01/2007 – 5/2008	Phó Trưởng phòng	Phòng Tổ chức kế hoạch Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
6/2008 – 11/2010	Phó Giám đốc	Ban Tài chính kế hoạch Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
12/2010 – 4/2012	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả
5/2012 – 7/2014	Phó Giám đốc	Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
8/2014 – 5/2015	Phó Giám đốc phụ trách	Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
5/2015 – 10/01/2019	Giám đốc	Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
11/01/2019 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
02/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP xây dựng số 1
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP xây dựng số 17 Vinaconex
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP VIMECO
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện miền Bắc 2
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Phát triển thương mại Vinaconex
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Vinaconex Sài Gòn
03/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Cơ điện Vinaconex
9/3/2019 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Vinaconex 25
05/2019 - Nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện



giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với trường Ban kiểm soát: Không có + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá,...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng thu nhập	120.000.000 đồng	120.000.000 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.2.2. Trần Thị Kim Oanh – Thành viên BKS

- Họ và tên: Trần Thị Kim Oanh
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 23/5/1977
- Nơi sinh: Thành phố Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 15 Ngõ 64 đường Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số Hộ chiếu: C3967740 – Ngày cấp: 25/9/2017 – Nơi cấp: Cục Quản lý Xuất nhập cảnh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

STT	Tên doanh nghiệp	Chức vụ đang nắm giữ tại Doanh nghiệp
1	Tổng công ty CP Vinaconex	Thành viên Ban kiểm soát
2	Công ty CP Vinaconex Dung Quất	Trưởng Ban kiểm soát
3	Công ty CP Viwaco	Thành viên Ban Kiểm soát
4	Công ty CP Xây dựng số 1	Thành viên Ban Kiểm soát
5	Công ty CP Vimeco	Thành viên Ban Kiểm soát
6	Công ty CP Bách Thiên Lộc	Thành viên Ban Kiểm soát

- Quá trình công tác:



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/4/2002 – 14/4/2002	Chuyên viên	Phòng Kế toán (nay là Ban Tài chính Kế hoạch) Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
15/4/2002 – 06/6/2007	Chuyên viên	Phòng Kế toán Công ty CP Vinaconex 34
06/6/2007 – 30/9/2012	Phó Trưởng phòng	Phòng Kế toán Công ty CP Vinaconex 34
01/10/2012 – 09/5/2013	Chuyên viên	Phòng Kế toán Công ty CP Vinaconex 5
10/5/2013- 22/4/2016	Phó Trưởng phòng	Phòng Kế toán Công ty CP Vinaconex 5
01/8/2016 – 07/8/2018	Chuyên viên	Ban Tài chính kế hoạch Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
08/8/2018 – 31/12/2018	Phó Trưởng phòng	Phòng Kế toán thuộc Ban Tài chính kế hoạch Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
01/01/2019 – 10/01/2019	Chuyên viên	Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
11/01/2019 đến nay	Thành viên BKS Chuyên viên Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính	Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
Tháng 07/2020 - nay	Thành viên BKS	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc
Tháng 03/2021 - nay	Trưởng BKS	Công ty CP Vinaconex Dung Quất
Tháng 03/2021 - nay	Thành viên BKS	Công ty CP Viwaco
Tháng 03/2021 - nay	Thành viên BKS	Công ty CP Vinaconex 1
Tháng 03/2021 - nay	Thành viên BKS	Công ty Cp Vimeco
12/4/2021 đến nay	Thành viên BKS	Công ty Cổ phần Vinaconex 25

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Ban kiểm soát: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng thu nhập	45.000.000 đồng	60.000.000 đồng

Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.2.3. Nguyễn Bá Hợp – Thành viên BKS

- Họ và tên: Nguyễn Bá Hợp
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/7/1979
- Nơi sinh: Liên Giang- Đông Hưng- Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 1, phường Phú Đô, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Số CCCD: 034079010192 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 07/5/2021
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó trưởng phòng Quản lý chi phí và Hợp đồng, Phó Giám đốc Ban Điều hành thi công xây dựng Dự án 97-99 Láng Hạ tại Khối Kinh tế- Ban Xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
06/2002 – 06/2003	Kỹ thuật hiện trường	Công ty Liên hiệp xí nghiệp xây dựng Vạn Cường



<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
06/2003 – 11/2003	Chuyên viên	Phòng kế hoạch Công ty Cavico Việt Nam
11/2003 – 03/2005	Phó bộ phận Kế hoạch-Kỹ thuật	Dự án Thủy điện Buôn Kuốp - Công ty Cavico Việt Nam XD Cầu Hầm
03/2005 – 04/2005	Trưởng bộ phận Kế hoạch-Kỹ thuật	Dự án Thủy điện Bảo Lộc - Công ty Cavico Việt Nam XD Cầu Hầm
04/2005 – 05/2007	Nhân viên	Phòng Kế hoạch Ban Điều hành Dự án Thủy điện Buôn Kuốp – Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
06/2007 – 12/2008	Phó Phòng	Phòng Kế hoạch Ban Điều hành Dự án Thủy điện Buôn Kuốp – Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
12/2008 – 10/2012	Trưởng phòng	Phòng Kế hoạch Ban Điều hành Dự án Thủy điện Buôn Kuốp – Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
10/2012 – 10/2013	Chỉ huy trưởng	Dự án Midori Apparel Việt Nam Hòa Bình - Ban xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
11/2013 – 07/2015	Chuyên viên	Ban xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
07/2015 – 05/2018	Phụ trách bộ phận kiểm soát chất lượng, kinh tế	Ban Điều hành thi công xây dựng Dự án 97-99 Láng Hạ- Ban Xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
06/2018 – 05/2019	Phó Giám đốc	Ban Điều hành phụ trách bộ phận kiểm soát chất lượng, kinh tế tại Ban Điều hành thi công xây dựng Dự án 97-99 Láng Hạ- Ban Xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
06/2019 – 07/2023	Phó Trưởng phòng Phó Giám đốc	Phòng Quản lý chi phí và Hợp đồng Ban điều hành thi công xây dựng Dự án 97-99 Láng Hạ- Ban Xây dựng Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex
19/3/2022 đến nay	Thành viên BKS	Công ty Cổ phần Vinaconex 25



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
19/7/2023 đến nay	Phó Trưởng phòng phụ trách	Phòng quản lý giá và chi phí thuộc Ban Điều hành Tổng công ty Cổ phần Vinaconex

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Ban kiểm soát: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Tổng thu nhập năm 2022 là 45.000.000 đồng (Bầu vào Ban kiểm soát từ 19/03/2022). Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.3. Danh sách Ban Điều hành

Họ, Tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Ghi chú
Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	1,96 %	
Nguyễn Xuân Nhàn	Phó Tổng Giám đốc	0,48%	
Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	0,13%	
Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	0,16%	
Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	0%	
Nguyễn Đức Quang Thông	Kế toán trưởng	0,11 %	

#### 3.3.1. Nguyễn Văn Trung - Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Văn Trung
- Giới tính: Nam



- Ngày sinh: 01/03/1976
- Nơi sinh: Tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 7, Trường Xuân, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
- Số CCCD: 049076029218 Cấp ngày: 14/04/2023 Tại: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
07/1999 – 01/2003	Nhân viên kỹ thuật	Đội xây dựng số 7 Công ty xây lắp số 3, nay là Vinaconex 25
02/2003-04/2005	Đội trưởng	Đội xây dựng số 7 Công ty CP Vinaconex 25
05/2005 – 09/2006	Chỉ huy phó	Ban chỉ huy Huế Công ty CP Vinaconex 25
10/2006 – 02/2007	Phó phòng kỹ thuật	Công ty CP Vinaconex 25
03/2007 – 05/2007	Trưởng phòng đầu tư	Công ty CP Vinaconex 25
06/2007 – 06/2009	Trưởng phòng đầu tư; Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy công trình Nhà máy bia Huế	Công ty CP Vinaconex 25
07/2009 – 04/2012	Phó Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25
04/2012 – 12/2017	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25
04/2015- 03/2023	Thành viên HĐQT	Công ty CP Vinaconex 25
01/12/2017 - nay	Tổng Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không



- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - + Sở hữu cá nhân: 235.000 cổ phần, chiếm 1,96 % vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 2.000.000 cổ phần, chiếm 16,67% vốn điều lệ
  - + Sở hữu của người có liên quan: 0
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý II/2023
Tổng thu nhập	791.269.231 đồng	935.076.923 đồng	159.923.077 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có

### 3.3.2. Nguyễn Xuân Nhàn – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Xuân Nhàn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/07/1963
- Nơi sinh: Tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Khối phố 6, An Sơn, Tam Kỳ, Quảng Nam
- Số CMND: 200983614 do CATP Đà Nẵng cấp ngày 10/01/2019
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/1981 – 12/1984	Quân nhân	Quân đội Nhân dân Việt Nam
01/1985 – 09/1986	Nhân viên	Công ty Xây lắp số 3



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
10/1986 – 11/1988	Nhân viên	Phòng Tổ chức Hành chính, Công ty Xây lắp số 3
12/1988 – 12/1993	Phó Phòng	Phòng Tổ chức Hành chính, Công ty Xây lắp số 3
01/1994 – 12/2000	Phụ trách phòng	Phòng Tổ chức Hành chính, Công ty Xây lắp số 3
01/2001 – 10/2005	Trưởng phòng	Phòng Tổ chức Hành chính, Công ty Xây lắp số 3
11/2005 – 09/2009	Giám đốc	Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng CTCP Vinaconex 25
10/2009 – 04/2012	Phó Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25
05/2012 - nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:

+ Sở hữu cá nhân: 57.135 cổ phần, chiếm 0,48% vốn điều lệ

+ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Sở hữu của người có liên quan:

• Con dâu Nguyễn Thị Trâm Ca: 12.200 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

• Em ruột Nguyễn Xuân Bình: 50 cổ phần, chiếm 0,00042% vốn điều lệ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Phó Tổng Giám đốc: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý II/2023
Tổng thu nhập	617.884.617 đồng	604.538.463 đồng	118.461.539 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.



### 3.3.3. Trương Văn Đức – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trương Văn Đức
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 29/12/1974
- Nơi sinh: Tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 31, phường An Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
- Số CCCD: 049074001601 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/4/2021
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
07/1999 – 06/2003	Cán bộ kỹ thuật	Công ty Xây lắp số 3
06/2003 – 04/2005	Cán bộ kỹ thuật	Công ty CP Vinaconex 25
04/2005 – 07/2007	Đội phó	Công ty CP Vinaconex 25
07/2007 – 04/2008	Phó Phòng	Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật, Công ty CP Vinaconex 25
04/2008 – 03/2000	Chỉ huy trưởng	Công ty Cổ phần Xây dựng và dịch vụ Vinaconex
03/2009 – 04/2012	Chỉ huy trưởng	Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng
04/2012 – 04/2015	Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng
04/2015 – 06/2016	Chỉ huy trưởng	Công ty CP Vinaconex 25
06/2016 - nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - + Sở hữu cá nhân: 16.000 cổ phần, chiếm 0,13% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu của người có liên quan: Không có



- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Phó Tổng Giám đốc: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý II/2023
Tổng thu nhập	617.884.617 đồng	604.538.463 đồng	118.461.539 đồng

Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

#### 3.3.4. Đỗ Ngọc Hải – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Đỗ Ngọc Hải
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/12/1977
- Nơi sinh: Tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 17 Hoài Thanh, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
- Số CMND: 201392601 do CATP. Đà Nẵng cấp ngày 09/8/2018
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
08/2000 -03/2001	Nhân viên	Công ty xây lắp số 3
04/2001 – 03/2002	Nhân viên	Ban chỉ huy công trường Kỳ Hà Chu Lai
04/2002 – 12/2004	Đội phó	Đội xây dựng số 9, Công ty Cổ phần Vinaconex 25
01/2005 – 07/2007	Đội phó	Phụ trách công trình Ban chỉ huy công trình Đà Nẵng



Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
08/2007 – 02/2008	Phó Phòng	Phụ trách đấu thầu – Quản lý thi công, Công ty Cổ phần Vinaconex 25
03/2008 – 06/2016	Trưởng phòng	Phòng Đấu thầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 25
07/2016 - nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinaconex 25

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - + Sở hữu cá nhân: 19.000 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Phó Tổng Giám đốc: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý II/2023
Tổng thu nhập	497.884.617 đồng	604.538.463 đồng	118.461.539 đồng

Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.3.5. Nguyễn Xuân Hùng – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Xuân Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/6/1976
- Nơi sinh: Trường Yên, Chương Mỹ, Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 10, ngách 47/76 Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CCCD: 001076011884 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 03/8/2016
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật



- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2003 – 02/2019	Nhân viên	Công ty TNHH An Quý Hưng
01/04/2019 – 03/2022	Phó giám đốc điều hành	Trạm bê tông VIMECO Tây Mỗ - Công ty cổ phần VIMECO
01/04/2022 – nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Vinaconex 25

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Phó Tổng Giám đốc: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),... trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Tổng thu nhập năm 2022 là 425.676.924 đồng (Bổ nhiệm ngày 01/4/2022), Quý II/2023 là 118.461.539 đồng.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.4. Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Đức Quang Thông
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/01/1982
- Nơi sinh: xã Tam Anh, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: xã Tam Anh, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam
- Số CCCD: 049082019042 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/12/2021
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Kế toán



- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký chào bán: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
9/2004- 3/2007	Cán bộ kế toán	Phòng Tài chính - Kế hoạch thuộc Công ty Xây lắp Vinaconex 25
4/2007 – 9/2008	Phụ trách kế toán	Ban chỉ huy Công trình Nhà máy bia Huế - Công ty Cổ phần Vinaconex 25
12/2009-4/2013	Phụ trách kế toán	Ban chỉ huy Công trường số 11 - Công ty cổ phần Vinaconex 25
5/2013 – 4/2015	Phụ trách kế toán	Ban chỉ huy Công trường số 6 - Công ty cổ phần Vinaconex 25
5/2015- 12/2017	Phụ trách kế toán	Ban chỉ huy Công trường số 7 - Công ty Cổ phần Vinaconex 25
01/2018 – 3/2019	Phó phòng	Phòng Tài chính kế hoạch - Công ty Cổ phần Vinaconex 25
4/2019- nay	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng	Phòng Tài chính kế hoạch - Công ty Cổ phần Vinaconex 25

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký chào bán:
  - + Sở hữu cá nhân: 13.200 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu của người có liên quan: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, Công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Kế toán trưởng: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá),...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:



Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Quý II/2023
Tổng thu nhập	617.884.617 đồng	605.538.463 đồng	118.461.539 đồng

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu là: 10.000 đồng/cổ phiếu

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là: 12.000.000 cổ phiếu bao gồm:

Tổng giá trị chào bán và phát hành theo mệnh giá: 120.000.000.000 (Một trăm hai mươi tỷ) đồng

### 4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu

### 5. Phương pháp tính giá

#### Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2023

Theo báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét:

Chỉ tiêu	Khoản mục	Giá trị (đồng VN)
Vốn chủ sở hữu	(1)	147.100.290.803
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(2)	0
Số cổ phiếu đã phát hành	(3)	12.000.000
Số cổ phiếu quỹ	(4)	0
Số cổ phiếu đang lưu hành	(5)	12.000.000

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách một} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2023} - \text{Lợi ích của cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành}} \\
 \text{cổ phiếu} &= \frac{147.100.290.803 - 0}{12.000.000} = 12.258 \text{ đồng/cổ phiếu}
 \end{aligned}$$



**Giá trị thị trường (giá bình quân của 20 phiên gần nhất tính đến ngày 30/06/2023):  
12.790 đồng/cổ phiếu.**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/cổ phiếu*

TT	Ngày	Giá đóng cửa	TT	Ngày	Giá đóng cửa
1	30/06/2023	12,70	11	16/06/2023	12,70
2	29/06/2023	13,20	12	15/06/2023	13,20
3	28/06/2023	12,90	13	14/06/2023	12,70
4	27/06/2023	12,70	14	13/06/2023	12,50
5	26/06/2023	12,60	15	12/06/2023	13,00
6	23/06/2023	12,40	16	09/06/2023	12,50
7	22/06/2023	12,80	17	08/06/2023	13,20
8	21/06/2023	12,80	18	07/06/2023	13,20
9	20/06/2023	12,80	19	06/06/2023	12,50
10	19/06/2023	13,10	20	05/06/2023	12,30
<b>P bình quân</b>			<b>=</b>	<b>12,790</b>	

#### **Căn cứ đề xuất mức giá phát hành:**

Đợt phát hành cổ phiếu của VCC được chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của VCC, giá thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu VCC được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá sau khi phát hành nên giá chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là **10.000** đồng/cổ phiếu, bằng **81,58%** giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2023 và bằng **78,19%** giá trị thị trường.

Giá chào bán là **10.000** đồng/cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2023.

#### **6. Phương thức phân phối**

Phương thức phân phối cho cổ đông hiện hữu: Theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu, cụ thể như sau:

**Phân phối và thông qua về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (“quyền mua”)**

- Tỷ lệ phân phối, thực hiện quyền: 1:1 (tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện



quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phần được hưởng 01 (một) quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) quyền được mua 01 (một) cổ phần mới).

- Trường hợp đã lưu ký: Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cho cổ đông thông qua các Công ty Chứng khoán (“CTCK”) – Thành viên lưu ký của VSD.
- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký: Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

### **Chuyển nhượng quyền mua:**

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng không chuyển nhượng cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền chuyển nhượng quyền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng. ĐHĐCĐ giao HĐQT quyết định thời hạn chuyển nhượng quyền mua này.

#### Đối với cổ đông đã lưu ký

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch

#### Đối với cổ đông chưa lưu ký

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại Công ty Cổ phần Vinaconex 25 – 89A Đường Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### **Phương án xử lý số cổ phần không phân phối hết:**

Đối với số cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (nếu có), Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua số cổ phiếu trên phù hợp với quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu) và/hoặc hủy bỏ.

Việc xử lý cổ phiếu do phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp.

Số cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (nếu có) khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (căn



cứ theo Khoản 2, Điều 42, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020).

## 7. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký quyền mua và nộp tiền: Tối thiểu 20 ngày kể từ khi nhận được thông báo nhận quyền mua
- Phương thức đăng ký:
  - + **Đối với cổ đông đã lưu ký:** Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký mua cổ phiếu và thanh toán tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch.
  - + **Đối với cổ đông chưa lưu ký:** Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký mua cổ phiếu và thanh toán tiền mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Vinaconex 25 - 89A Đường Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Phương thức thanh toán:
  - + **Đối với cổ đông đã lưu ký:** thanh toán bằng chuyển khoản tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
  - + **Đối với cổ đông chưa lưu ký:** nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa Công ty Cổ phần Vinaconex 25.

Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

## 8. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện dự kiến trong Quý III/2023 – Quý IV/2023 sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư **dự kiến** như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được Giấy chứng nhận của UBCKNN	D
2	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+1 đến D+7
3	Gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành	D+1 đến D+7



TT	Nội dung công việc	Thời gian
	thêm tới Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam	
5	Ngày đăng ký cuối cùng	D+17
4	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền mua cổ phiếu	D+19 đến D+20
5	Cổ đông nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu (“Thông báo”)	D+26 đến D+28
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	D+26 đến D+38
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D+26 đến D+48
8	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm và chuyển tiền về tài khoản phong tỏa	D+55 đến D+57
9	HDQT phân phối đối với số cổ phần không bán hết ( <i>dự kiến khoảng 2 tuần</i> )	D+69 đến D+71
10	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+79 đến D+89
11	Nộp hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung	D+89 đến D+99

### 9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền được tự do chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phiếu do HDQT phân phối lại do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

### 10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Vinaconex 25
- Số tài khoản phong tỏa: 56210005428126
- Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Nam

### 11. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Căn cứ theo quy định tại điểm đ, khoản 1 điều 139 Nghị định 155, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%. Theo Công văn số 2936/UBCK-PTTT ngày



19/05/2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã xác nhận: “nhận được hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty cổ phần Vinaconex 25 ở mức 0% là đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 27/02/2023 và ngày 20/06/2023, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty là 0,024%. Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo đúng quy định của Pháp luật, Công ty cam kết việc chào bán cổ phiếu ra công chúng không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định tại Khoản 5 Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền mua của cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm chỉ được chuyển nhượng cho Nhà đầu tư trong nước, không được chuyển nhượng cho Nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài sở hữu trên 50% vốn điều lệ.
- Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua và/hoặc không nộp tiền mua chỉ được phân phối lại cho Nhà đầu tư trong nước, không được phân phối lại cho Nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài sở hữu trên 50% vốn điều lệ.

## **12. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán)**

### **Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân**

Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ cổ tức:
  - Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5% (năm phần trăm); và
  - Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp nhận cổ tức bằng tiền mặt và trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu: 0,1% (không phải một phần trăm) tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### **Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất như sau:



- Trường hợp nhà đầu tư tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

$$\text{Thuế thu nhập doanh nghiệp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{thuế suất}$$

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng tổng giá trị cổ phiếu bán ra trong kỳ - tổng giá mua cổ phiếu được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán cổ phiếu; và
  - Thuế suất: bằng 20% (hai mươi phần trăm).
- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam mà tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

$$\text{Thuế thu nhập doanh nghiệp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{thuế suất}$$

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng tổng doanh thu bán cổ phiếu tại thời điểm chuyển nhượng; và
- Thuế suất: bằng 0,1% (không phải một phần trăm)

### 13. Thông tin về các cam kết

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 cam kết: Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành. Tổ chức phát hành cam kết hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

### 14. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

## VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty tăng vốn điều lệ nhằm tái cơ cấu lại nguồn vốn, đảm bảo cân đối tài chính thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Dự kiến số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 120.000.000.000 đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể: thanh toán kế ước vay ngân hàng đến hạn trả trong năm 2023.



## IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán 12.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến sẽ được sử dụng để thanh toán các Hợp đồng tín dụng cụ thể, các Giấy nhận nợ (gọi tắt là “Khế ước vay ngân hàng”) đến hạn trả trong năm 2023 lần lượt thuộc Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/586039/HĐTD ký ngày 06/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Hợp đồng tín dụng số 01”) và Hợp đồng cho vay hạn mức số 20/2023-HĐCVHM/NHCT482-VINACONEX25 ký ngày 01/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (“Hợp đồng cho vay hạn mức số 20”). Thời gian sử dụng vốn để trả các khoản vay là sau khi kết thúc đợt chào bán, dự kiến Quý III - Quý IV/2023. Cụ thể:

**Bảng 19 – Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

STT	Số Hợp đồng	Số dư nợ tiền vay tại thời ngày 10/5/2023 (đồng)	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (đồng)
1	01/2022/586039/HĐTD ký ngày 06/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Vinaconex 25	192.306.177.328	80.000.000.000
2	20/2023-HĐCVHM/NHCT482-VINACONEX25 ký ngày 01/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	103.236.555.985	40.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>295.542.733.313</b>	<b>120.000.000.000</b>

(Nguồn: VCC)

- Theo Hợp đồng tín dụng số 01, Công ty có hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 650 tỷ đồng; mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Khi phát sinh khoản vay cụ thể, Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam sẽ ký kết các Hợp đồng tín dụng cụ thể, tổng giá trị các hợp đồng sẽ không vượt quá hạn mức tối đa theo quy định của Hợp đồng tín dụng số 01. Các Hợp đồng tín dụng cụ thể này dùng để nhận nợ vay để thanh toán chi phí mua vật tư, trả tiền nhân công, tiền lương, chi phí công trình... cho các công trình mà Công ty đang triển khai thi công gồm: Công trình FPT Bắc



Giang, Công trình KĐT Bảo Ninh 2, Công trình Bệnh viện phụ sản nhi thành phố Đà Nẵng, Công trình Khách sạn Casamia Hội An, Công trình Bảo tàng Đà Nẵng, Công trình FU Đà Nẵng, Công trình FPT Plaza 2...; và chí phí tiền lương, vật tư, nhiên liệu... phục vụ cho hoạt động sản xuất tại nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng gồm: Nhà máy bê tông thương phẩm, Mỏ đá Vinaconex 25. Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ dùng để thanh toán cho các Hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

**Bảng 20 - Dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán Hợp đồng tín dụng cụ thể**

STT	Số hợp đồng tín dụng cụ thể	Ngày nhận nợ	Ngày trả nợ	Số tiền (đồng)	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	01.265/2022/586039/HĐTD	28/03/2023	08/11/2023	4.674.939.690	4.399.006.064	Quý 4/2023
2	01.270/2022/586039/HĐTD	03/04/2023	14/11/2023	8.147.963.761	8.147.963.761	Quý 4/2023
3	01.271/2022/586039/HĐTD	03/04/2023	14/11/2023	3.952.755.800	3.952.755.800	Quý 4/2023
4	01.274/2022/586039/HĐTD	07/04/2023	17/11/2023	5.993.480.000	5.993.480.000	Quý 4/2023
5	01.276/2022/586039/HĐTD	10/04/2023	21/11/2023	3.336.542.449	3.336.542.449	Quý 4/2023
6	01.277/2022/586039/HĐTD	10/04/2023	21/11/2023	1.566.624.000	1.566.624.000	Quý 4/2023
7	01.279/2022/586039/HĐTD	13/04/2023	24/11/2023	2.447.891.108	2.447.891.108	Quý 4/2023
8	01.280/2022/586039/HĐTD	13/04/2023	24/11/2023	757.044.000	757.044.000	Quý 4/2023
9	01.281/2022/586039/HĐTD	13/04/2023	24/11/2023	400.000.000	400.000.000	Quý 4/2023
10	01.282/2022/586039/HĐTD	14/04/2023	24/11/2023	5.574.493.041	5.574.493.041	Quý 4/2023
11	01.283/2022/586039/HĐTD	17/04/2023	28/11/2023	5.611.932.554	5.611.932.554	Quý 4/2023
12	01.284/2022/586039/HĐTD	17/04/2023	28/11/2023	1.549.232.171	1.549.232.171	Quý 4/2023
13	01.285/2022/586039/HĐTD	17/04/2023	28/11/2023	246.777.441	246.777.441	Quý 4/2023
14	01.286/2022/586039/HĐTD	18/04/2023	29/11/2023	3.817.093.376	3.817.093.376	Quý 4/2023
15	01.287/2022/586039/HĐTD	18/04/2023	29/11/2023	792.080.000	792.080.000	Quý 4/2023
16	01.294/2022/586039/HĐTD	24/04/2023	05/12/2023	2.480.101.400	2.480.101.400	Quý 4/2023
17	01.295/2022/586039/HĐTD	24/04/2023	05/12/2023	1.499.433.900	1.499.433.900	Quý 4/2023
18	01.296/2022/586039/HĐTD	24/04/2023	05/12/2023	330.000.000	330.000.000	Quý 4/2023
19	01.297/2022/586039/HĐTD	24/04/2023	05/12/2023	200.000.000	200.000.000	Quý 4/2023
20	01.298/2022/586039/HĐTD	25/04/2023	06/12/2023	4.051.975.430	4.051.975.430	Quý 4/2023
21	01.301/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	511.533.995	511.533.995	Quý 4/2023
22	01.302/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	2.520.090.007	2.520.090.007	Quý 4/2023



STT	Số hợp đồng tín dụng cụ thể	Ngày nhận nợ	Ngày trả nợ	Số tiền (đồng)	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
23	01.303/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	2.000.000.000	2.000.000.000	Quý 4/2023
24	01.304/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	500.000.000	500.000.000	Quý 4/2023
25	01.305/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	1.000.000.000	1.000.000.000	Quý 4/2023
26	01.306/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	1.900.000.000	1.900.000.000	Quý 4/2023
27	01.307/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	2.000.000.000	2.000.000.000	Quý 4/2023
28	01.308/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	2.000.000.000	2.000.000.000	Quý 4/2023
29	01.309/2022/586039/HĐTD	28/04/2023	08/12/2023	2.000.000.000	2.000.000.000	Quý 4/2023
30	01.310/2022/586039/HĐTD	08/05/2023	19/12/2023	8.413.949.503	8.413.949.503	Quý 4/2023
	<b>TỔNG</b>			<b>80.275.933.626</b>	<b>80.000.000.000</b>	

(Nguồn: VCC)

- Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 20, Công ty được cấp hạn mức tín dụng tối đa 150 tỷ đồng; mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình và mua bán vật liệu xây dựng. Khi phát sinh khoản vay cụ thể, Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam sẽ ký kết các Giấy nhận nợ. Công ty vay Ngân hàng để thanh toán cho các khoản mua vật tư, trả tiền nhân công, lương... phục vụ cho các công trình gồm: Công trình cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng, Công trình Khách sạn Katsutoshi, Công trình Vincom Quảng Trị, Công trình trường ĐH FPT Đà Nẵng...; và chi phí tiền lương, vật tư phục vụ cho hoạt động sản xuất tại nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng gồm: Nhà máy bê tông thương phẩm, Mỏ đá Vinaconex 25. Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ dùng để thanh toán cho các Giấy nhận nợ sau:

**Bảng 21 - Dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán Giấy nhận nợ**

STT	Số GNN	Ngày nhận nợ	Ngày trả nợ	Số tiền (VND)	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	08	10/03/2023	10/09/2023	3.246.125.134	2.512.415.534	Quý 3/2023
2	14	20/03/2023	20/09/2023	1.056.172.304	1.056.172.304	Quý 3/2023
3	15	21/03/2023	21/09/2023	1.937.645.872	1.937.645.872	Quý 3/2023
4	16	21/03/2023	21/09/2023	2.746.544.115	2.746.544.115	Quý 3/2023
5	18	24/03/2023	24/09/2023	3.000.000.000	3.000.000.000	Quý 3/2023



STT	Số GNN	Ngày nhận nợ	Ngày trả nợ	Số tiền (VND)	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
6	20	27/03/2023	27/09/2023	1.710.394.579	1.710.394.579	Quý 3/2023
7	21	28/03/2023	28/09/2023	2.549.831.971	2.549.831.971	Quý 3/2023
8	25	03/04/2023	03/10/2023	2.554.455.037	2.554.455.037	Quý 4/2023
9	27	06/04/2023	06/10/2023	1.250.952.476	1.250.952.476	Quý 4/2023
10	29	10/04/2023	10/10/2023	2.097.750.000	2.097.750.000	Quý 4/2023
11	30	11/04/2023	11/10/2023	5.543.797.530	5.543.797.530	Quý 4/2023
12	32	14/04/2023	14/10/2023	2.000.000.000	2.000.000.000	Quý 4/2023
13	38	18/04/2023	18/10/2023	1.711.220.030	1.711.220.030	Quý 4/2023
14	40	20/04/2023	20/10/2023	2.622.284.746	2.622.284.746	Quý 4/2023
15	42	24/04/2023	24/10/2023	1.532.152.958	1.532.152.958	Quý 4/2023
16	43	24/04/2023	24/10/2023	1.258.650.000	1.258.650.000	Quý 4/2023
17	44	24/04/2023	24/10/2023	739.421.402	739.421.402	Quý 4/2023
18	45	25/04/2023	25/10/2023	658.709.746	658.709.746	Quý 4/2023
19	46	28/04/2023	28/10/2023	1.698.091.700	1.698.091.700	Quý 4/2023
20	47	28/04/2023	28/10/2023	819.510.000	819.510.000	Quý 4/2023
	<b>TỔNG</b>			<b>40.733.709.600</b>	<b>40.000.000.000</b>	

(Nguồn: VCC)

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Các đối tác liên quan đến đợt chào bán ra công chúng

#### a. Tổ chức kiểm toán

#### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Trụ sở: Tầng 8 Tòa nhà Cornerstone, Số 16 Phan Chu Trinh, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại : 024 3831 5100

Fax: 024 3831 5090

Website : [www.ey.com](http://www.ey.com)



## **b. Tổ chức tư vấn**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT**

Trụ sở chính: Tầng 6, Số 79 Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Số điện thoại: (84-24) 3728 0921

Fax: (84-24) 3728 0920

Website: <https://www.tvsi.com.vn/>

## **2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng**

Với tư cách là tổ chức tư vấn phát hành, Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt (“TVSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ra công chúng được sử dụng để thanh toán các Hợp đồng tín dụng cụ thể, các Giấy nhận nợ (gọi tắt là “Khế ước vay ngân hàng”) đến hạn trả trong năm 2023 lần lượt thuộc Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/586039/HĐTD ký ngày 06/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Hợp đồng tín dụng số 01”) và Hợp đồng cho vay hạn mức số 20/2023-HĐCVHM/NHCT482-VINACONEX25 ký ngày 01/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (“Hợp đồng cho vay hạn mức số 20”). Việc sử dụng vốn thu được từ chào bán để thanh toán nợ ngắn hạn là phù hợp với tình trạng tài chính của Công ty khi mà tỷ lệ nợ ngắn hạn/ vốn chủ sở hữu năm 2022 đạt 6,58 lần. Ngoài ra, việc tăng vốn và sử dụng vốn phát hành thêm năm 2023 là phù hợp với định hướng của Công ty, xu thế thị trường và quy định của Nhà nước.

Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này 12.000.000 cổ phiếu. Giá chào bán cổ phiếu VCC cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2023 là 12.258 đồng/cổ phiếu. Thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty (EPS) năm 2022 là 698 đồng/cổ phần.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư tự chủ động ra quyết định đầu tư.




NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
(CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG),  
TỔ CHỨC TƯ VẤN

TP. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 8 năm 2023

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

  
NGUYỄN XUÂN ĐÔNG

  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
  
NGUYỄN VĂN TRUNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
  
NGUYỄN ĐỨC QUANG THÔNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
  
  
BÙI THỊ THANH HIỀN



## PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2023 của Công ty cổ phần Vinaconex 25 kèm theo tờ trình số 176 TTr/2023/TTr-HĐQT ngày 16/03/2023 về việc phê duyệt Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2023 (Kèm theo Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 240 tỷ đồng).
2. Phụ lục II: Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 20/NQ/2023/VC25-HĐQT ngày 26/06/2023 về việc thông qua triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ và hồ sơ đăng ký chào bán và Công văn số 493-2023/CV-VCC ngày 11/07/2023 về việc đính chính Nghị quyết HĐQT số 20/NQ/2023/VC25-HĐQT.
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét.
4. Phụ lục IV: Điều lệ Tổ chức và hoạt động công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/04/2021.
5. Phụ lục V: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 27/12/2004 và thay đổi lần thứ 15 ngày 05/07/2023.
6. Phụ lục VI: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/586039/HĐTD ký ngày 06/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Vinaconex 25.
7. Phụ lục VII: Hợp đồng cho vay hạn mức số 20/2023-HĐCVHM/NHCT482-VINACONEX25 ký ngày 01/03/2023 giữa Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.