Deloitte.

MAI PHƯƠNG ANH

Digitally signed by MAI PHƯƠNG ANH
DN: cn=MAI PHƯƠNG ANH, c=VN, l=Cầu Giấy, st=Hà Nội, o=CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6, ou=Tài chính - Kế toán, title=Kế toán trưởng
Date: 2017.03.14 16:50:40 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6
Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Đình Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2016)
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2016)
Ông Nguyễn Hữu Ngọc	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2016)
Ông Trần Văn Khánh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2016)
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2016)
Ông Hoàng Hoa Cương	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hoa Cương	Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Trần Văn Lương	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2016)
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Giám đốc
Bà Trần Hồng Vân	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2017

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, P. Láng Hạ,
Q. Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +844 6288 3568
Fax: +844 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 536 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 6

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2017, từ trang 04 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2013-001-1

Phạm Quỳnh Hoa
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0910-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 3 năm 2017
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**610.387.566.399**	**450.606.093.924**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**18.436.736.223**	**29.748.099.297**
1. Tiền	111		9.436.736.223	18.698.099.297
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	11.050.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.000.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**374.548.594.927**	**253.318.036.627**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	334.226.280.812	217.364.995.821
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		40.362.483.410	36.418.918.579
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		900.044.606	594.616.188
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(940.213.901)	(1.060.493.961)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**212.261.932.501**	**161.881.405.163**
1. Hàng tồn kho	141		216.054.576.279	167.577.731.894
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.792.643.778)	(5.696.326.731)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**140.302.748**	**658.552.837**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	140.302.748	658.552.837
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**89.391.768.076**	**78.405.249.095**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**814.800.000**	**-**
1. Phải thu dài hạn khác	216		814.800.000	-
II. Tài sản cố định	**220**		**51.506.563.320**	**51.513.134.912**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	51.506.563.320	51.513.134.912
- Nguyên giá	*222*		*85.074.474.532*	*84.309.980.419*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(33.567.911.212)*	*(32.796.845.507)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*300.000.000*	*300.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(300.000.000)*	*(300.000.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**12**	**8.611.119.595**	**8.743.067.018**
- Nguyên giá	*231*		*9.634.256.259*	*9.634.256.259*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(1.023.136.664)*	*(891.189.241)*
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.400.000.000**	**4.950.000.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	1.400.000.000	4.950.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**27.059.285.161**	**13.199.047.165**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	27.059.285.161	13.199.047.165
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**699.779.334.475**	**529.011.343.019**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**587.245.829.664**	**421.717.688.908**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**585.806.463.914**	**421.717.688.908**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		327.856.919.609	238.601.131.269
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	48.755.710.560	33.700.139.115
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	18.943.119.771	12.894.879.470
4. Phải trả người lao động	314		770.836.175	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	9.477.887.596	4.465.793.206
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	5.506.978.505	5.210.758.405
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	174.493.324.653	126.661.469.149
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.687.045	183.518.294
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.439.365.750**	**-**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	1.439.365.750	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**19**	**112.533.504.811**	**107.293.654.111**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**112.533.504.811**	**107.293.654.111**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.354.447.344	10.354.447.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.566.732.758	2.326.882.058
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm	*421b*		*7.566.732.758*	*2.326.882.058*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	**440**		**699.779.334.475**	**529.011.343.019**

Lê Thị Linh	Mai Phương Anh	Hoàng Hoa Cương
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**

Ngày 10 tháng 3 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**21**	**727.350.051.181**	**526.623.895.601**
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	**10**		**727.350.051.181**	**526.623.895.601**
3. Giá vốn hàng bán	11	22	695.153.364.809	503.847.064.260
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**32.196.686.372**	**22.776.831.341**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.542.174.972	6.681.821.695
6. Chi phí tài chính	22		11.213.964.028	10.023.242.139
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*11.213.964.028*	*10.023.242.139*
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	19.299.101.516	16.993.023.253
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	**30**		**8.225.795.800**	**2.442.387.644**
9. Thu nhập khác	31		1.140.769.391	818.215.143
10. Chi phí khác	32		619.939.056	268.069.647
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**520.830.335**	**550.145.496**
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**8.746.626.135**	**2.992.533.140**
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	1.179.893.377	665.651.082
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**7.566.732.758**	**2.326.882.058**
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	946	250

Lê Thị Linh	**Mai Phương Anh**	**Hoàng Hoa Cương**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**

Ngày 10 tháng 3 năm 2017

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***8.746.626.135***	***2.992.533.140***
2. *Điều chỉnh cho các khoản:*			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.465.218.412	3.306.240.301
Các khoản dự phòng	03	(120.280.060)	(1.100.967.799)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(7.657.037.256)	-
Chi phí lãi vay	06	11.213.964.028	10.023.242.139
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***15.648.491.259***	***15.221.047.781***
Thay đổi các khoản phải thu	09	(116.687.388.853)	(10.603.457.254)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(51.484.637.338)	1.254.411.365
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	116.591.810.431	(39.636.552.438)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(13.341.987.907)	(8.770.930.246)
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.049.964.028)	(10.064.494.464)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(627.953.057)	(4.616.446.760)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(423.213.307)	(414.785.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(61.374.842.800)***	***(57.631.207.016)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.362.227.113)	(3.796.219.091)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	910.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.000.000.000)	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.000.000.000	-
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	4.548.600.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	695.885.585	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***2.792.258.472***	***(8.796.219.091)***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	388.685.062.777	278.482.772.924
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(339.413.841.523)	(247.181.839.441)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.000.000.000)	(7.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***47.271.221.254***	***24.100.933.483***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(11.311.363.074)**	**(42.326.492.624)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**29.748.099.297**	**72.074.591.921**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**18.436.736.223**	**29.748.099.297**

Lê Thị Linh	**Mai Phương Anh**	**Hoàng Hoa Cương**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**

Ngày 10 tháng 3 năm 2017

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng số 6 được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 890/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Xây dựng số 6, là doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam).

Công ty Cổ phần Vinaconex 6 là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và sửa đổi lần 8 số 0100105503 ngày 22 tháng 4 năm 2015 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 80.000.000.000 VND.

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 01 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 01 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 363 (31 tháng 12 năm 2015: 296).

Ngành nghề hoạt động kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng đường dây và trạm biến thế 35 KV, lắp đặt kết cấu thép, các thiết bị cơ điện, nước, điều hòa không khí, thông tin tín hiệu; Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng, các khu đô thị và khu công nghiệp, thi công các loại nền móng, công trình có quy mô lớn, các công trình đường giao thông, cầu, đường bộ, các công trình thủy lợi quy mô vừa (kênh, mương, đê kè, cống, trạm bơm);
- Xây dựng công trình công nghiệp: Nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất;
- Xây dựng công trình cửa;
- Xây dựng đường hầm;
- Xây dựng công trình giao thông ngoài trời;
- Xây dựng các công trình viễn thông;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Xây dựng và phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 21 tháng 3 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 53 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 53 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định.

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

	Năm nay Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50
Máy móc, thiết bị	5 - 16
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan đến thanh lý tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng một phần tầng 1 và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp như chi phí đầu tư xây dựng, phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, dàn giáo, cốp pha xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước ngắn hạn và dài hạn, và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần. Trong năm, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không phát sinh khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào.

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

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

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.025.754.835	5.698.655.187
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.410.981.388	12.999.444.110
Các khoản tương đương tiền (*)	9.000.000.000	11.050.000.000
	18.436.736.223	**29.748.099.297**

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**1.400.000.000**	-	**4.950.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	-	-	3.550.000.000	-
- Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Việt Nam	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	62.532.296.014	78.161.809.315
The Zenitaka Corporation - Nhật Bản	14.653.367.900	23.547.354.940
Tổng Công ty Mạng lưới Viettel	30.293.082.092	20.909.900.361
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	39.985.459.785	18.318.353.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Toàn cầu	544.551.389	3.205.510.474
Công ty Cổ phần Bitexco	52.493.775.354	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	133.723.748.278	73.222.067.728
Cộng	**334.226.280.812**	**217.364.995.821**

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng- Hoà Lạc	313.996.196	-	Trên 3 năm	313.996.196	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Đô	246.197.100	-	Trên 3 năm	246.197.100	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	187.915.800	-	Trên 3 năm	187.915.800	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	-	-	-	120.280.060	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Quang Ninh	89.803.280	-	Trên 3 năm	89.803.280	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Hồng Hà số 1	52.000.000	-	Trên 3 năm	52.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	50.301.525	-	Trên 3 năm	50.301.525	-	Trên 3 năm
	940.213.901	**-**		**1.060.493.961**	**-**	

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	216.054.576.279	3.792.643.778	167.577.731.894	5.696.326.731
Cộng	**216.054.576.279**	**3.792.643.778**	**167.577.731.894**	**5.696.326.731**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	**140.302.748**	**658.552.837**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng cho công trình Posco 16 Láng Hạ	-	533.818.935
- Chi phí khác	140.302.748	124.733.902
b. Dài hạn	**27.059.285.161**	**13.199.047.165**
- Công cụ, dụng cụ tại kho xưởng và xuất dùng cho các công trình	26.946.448.760	13.125.598.302
- Máy móc, thiết bị văn phòng	112.836.401	73.448.863
Cộng	**27.199.587.909**	**13.857.600.002**

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	38.260.160.647	32.444.893.941	3.419.865.480	10.185.060.351	84.309.980.419
Tăng trong năm	1.140.308.023	1.839.316.363	-	532.212.727	3.511.837.113
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	2.747.343.000	2.747.343.000
Số dư cuối năm	39.400.468.670	34.284.210.304	3.419.865.480	7.969.930.078	85.074.474.532
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	3.278.483.883	19.939.809.216	1.233.771.048	8.344.781.360	32.796.845.507
Khấu hao trong năm	876.033.575	1.608.339.042	323.821.143	525.077.229	3.333.270.989
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	2.562.205.284	2.562.205.284
Số dư cuối năm	4.154.517.458	21.548.148.258	1.557.592.191	6.307.653.305	33.567.911.212
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	**34.981.676.764**	**12.505.084.725**	**2.186.094.432**	**1.840.278.991**	**51.513.134.912**
Số dư cuối năm	**35.245.951.212**	**12.736.062.046**	**1.862.273.289**	**1.662.276.773**	**51.506.563.320**

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, giá trị còn lại của các tài sản cố định đã dùng để thế chấp các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam - Chi nhánh Hà Tây và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ là 44.234.940.741 VND (31 tháng 12 năm 2015: 40.307.068.464 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 14.399.607.768 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 11.292.574.399 VND).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tầng 1 và 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	9.634.256.259
Số dư cuối năm	**9.634.256.259**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	891.189.241
Trích khấu hao trong năm	131.947.423
Số dư cuối năm	**1.023.136.664**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư đầu năm	**8.743.067.018**
Số dư cuối năm	**8.611.119.595**

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 1 và tầng 2 của khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 48.12.051.532484 ngày 05 tháng 6 năm 2012 cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ, xem tại Thuyết minh số 17. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 8.611.119.595 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là "một phần tầng 1 (khoảng 178 m2) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội".

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư là 501.818.182 VND (năm 2015: 441.818.182 VND). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm là 131.947.423 VND (năm 2015: 118.124.360 VND).

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.976.922.800	29.663.469.151	20.860.292.191	17.780.099.760
Thuế thu nhập doanh nghiệp	388.272.800	1.356.291.458	627.953.057	1.116.611.201
Thuế thu nhập cá nhân	104.904.707	798.159.239	856.655.136	46.408.810
Các khoản phải nộp khác	3.424.779.163	66.868.590	3.491.647.753	-
Cộng	**12.894.879.470**	**31.884.788.438**	**25.836.548.137**	**18.943.119.771**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trường ĐH Xây dựng Miền Trung	7.661.094.750	11.481.240.000
Công ty Cổ phần Haseco	-	6.070.757.621
Công ty Cổ phần Vicostone	-	5.645.998.257
Tổng Công ty Mạng lưới Viettel	2.765.364.788	3.644.206.258
Ban Quản lý dự án Nhà máy chế biến gỗ MDF Kiên Giang	-	2.664.790.607
Công ty Cổ phần bất động sản Viettel	5.842.327.052	-
Tổng công ty viễn thông Mobifone	3.679.848.000	-
Công ty Cổ phần Bitexco	23.639.813.460	-
Khác	5.167.262.510	4.193.146.372
Cộng	**48.755.710.560**	**33.700.139.115**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước các công trình	9.297.040.691	4.339.309.357
Trường Đại học Xây dựng Miền Trung	*5.065.909.091*	-
Tầng hầm và phần thân dự án Haseko	*2.102.379.782*	-
Các công trình khác	*2.128.751.818*	*4.339.309.357*
Chi phí lãi vay	180.846.905	126.483.849
Cộng	**9.477.887.596**	**4.465.793.206**

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí bảo trì DA nhà H10 Thanh Xuân Nam	2.399.607.302	2.547.964.896
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	1.282.751.743	1.282.751.743
Phải trả khác	1.824.619.460	1.380.041.766
Cộng	**5.506.978.505**	**5.210.758.405**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	118.586.560.236	118.586.560.236	357.489.926.500	314.460.172.149	161.616.314.587	161.616.314.587
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (ii)	6.024.908.913	6.024.908.913	28.730.770.527	24.748.669.374	10.007.010.066	10.007.010.066
- Vay cá nhân (iii)	2.050.000.000	2.050.000.000	-	-	2.050.000.000	2.050.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 18)	-	-	820.000.000	-	820.000.000	820.000.000
Tổng	**126.661.469.149**	**126.661.469.149**	**387.040.697.027**	**339.208.841.523**	**174.493.324.653**	**174.493.324.653**

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/178582/HĐTD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ký ngày 19 tháng 2 năm 2016. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam và ngoại tệ quy đổi với số tiền tối đa là 290.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh là 160.000.000.000 VND. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 11). Kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 91048.16.051.532484.TT ngày 23 tháng 12 năm 2016, thời hạn giải ngân đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2017. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Công ty được cấp các khoản tín dụng doanh số cho vay là 150.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ lĩnh vực thi công xây lắp. Lãi suất trong hạn được xác định cụ thể trên khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 11 và số 12).

(iii) Vay cá nhân: bên cho vay là các cá nhân. Số tiền cho vay là 2.050.000.000 VND với mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 06 tháng với lãi suất 8%/năm. Thời gian gia hạn trả nợ tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên của khoản vay. Vay dưới hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Hiện tại, Công ty chưa có văn bản thỏa thuận chính thức với các cá nhân cho vay để gia hạn các khoản vay này.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	-	-	2.464.365.750	1.025.000.000	1.439.365.750	1.439.365.750
Tổng	**-**	**-**	**2.464.365.750**	**1.025.000.000**	**1.439.365.750**	**1.439.365.750**

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	820.000.000	-
Trong năm thứ hai	820.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	619.635.759	-
Sau năm năm	-	-
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(820.000.000)	-
Số phải trả sau 12 tháng	**1.439.635.759**	**-**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**80.000.000.000**	**14.612.324.709**	**10.354.447.344**	**7.606.480.990**	**112.573.253.043**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.326.882.058	2.326.882.058
Trích các quỹ	-	-	-	(340.480.990)	(340.480.990)
Chia cổ tức năm 2014	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(66.000.000)	(66.000.000)
Số dư đầu năm nay	**80.000.000.000**	**14.612.324.709**	**10.354.447.344**	**2.326.882.058**	**107.293.654.111**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.566.732.758	7.566.732.758
Trích các quỹ (i)	-	-	-	(241.382.058)	(241.382.058)
Chia cổ tức năm 2015 (i)	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(85.500.000)	(85.500.000)
Số dư cuối năm nay	**80.000.000.000**	**14.612.324.709**	**10.354.447.344**	**7.566.732.758**	**112.533.504.811**

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ngày 30 tháng 3 năm 2016 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

- Chia cổ tức cho năm 2015 bằng 2,5% mệnh giá cổ phiếu tương ứng với số tiền là 2.000.000.000 VND;
- Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích là 241.382.058 VND;
- Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 85.500.000 VND.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 số 0100105503 ngày 22 tháng 4 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND.

	Theo Giấy chứng nhận đầu tư		Vốn đã góp	
			Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.800.000.000	36%	-	28.800.000.000
Các cổ đông khác (i)	51.200.000.000	64%	80.000.000.000	51.200.000.000
Tổng cộng	**80.000.000.000**	**100%**	**80.000.000.000**	**80.000.000.000**

(i) Ngày 07 tháng 3 năm 2016, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ cho nhóm nhà đầu tư cá nhân là Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Vinaconex 6 theo Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần số 046/2016/TTCNCP-QLGS.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng; hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh xây lắp và kinh doanh bất động sản nêu trên. Doanh thu, giá vốn theo từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 21 và số 22.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

21. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	725.637.692.999	523.351.731.096
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	1.712.358.182	3.272.164.505
Cộng	**727.350.051.181**	**526.623.895.601**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	690.820.727.000	500.374.142.280
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	4.332.637.809	3.472.921.980
Cộng	**695.153.364.809**	**503.847.064.260**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	370.168.579.507	278.431.400.947
Chi phí nhân công	325.353.129.066	201.008.274.767
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.465.218.412	3.306.240.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.042.964.634	34.369.559.743
Chi phí khác bằng tiền	899.419.091	2.470.200.390
Cộng	**762.929.310.710**	**519.585.676.148**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	**19.419.381.576**	**18.093.991.052**
Chi phí nhân viên quản lý	12.503.343.415	10.934.802.871
Chi phí công cụ dụng cụ	1.206.727.775	603.369.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.724.931.945	1.943.391.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.026.008.881	1.041.264.856
Chi phí khác bằng tiền	2.958.369.560	3.571.162.689
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	**(120.280.060)**	**(1.100.967.799)**
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(120.280.060)	(1.100.967.799)
Cộng	**19.299.101.516**	**16.993.023.253**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.862.711.169	665.651.082
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(682.817.792)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.179.893.377**	**665.651.082**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	8.746.626.135	2.992.533.140
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	566.929.710	33.153.592
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	*(37.726.110)*	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	*604.655.820*	*33.153.592*
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.313.555.845	3.025.686.732
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.862.711.169	665.651.082

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết định sau cùng về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**7.566.732.758**	**2.326.882.058**
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	(241.382.058)
- Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	(85.500.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**7.566.732.758**	**2.000.000.000**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8.000.000	8.000.000

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 19, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2015 của Công ty, dẫn đến việc trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2015, cụ thể như sau:

	2015	
	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**2.326.882.058**	**2.326.882.058**
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	(326.882.058)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.326.882.058**	**2.000.000.000**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thưởng	1.881.976.560	1.684.313.135

28. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm bao gồm 954.500.000 VND là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm 2015 đã được thanh toán trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Lê Thị Linh	**Mai Phương Anh**	**Hoàng Hoa Cương**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**

Ngày 10 tháng 3 năm 2017