



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ**  
**International Auditing and Financial Consulting Company Limited**

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Address: 15<sup>th</sup> Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi  
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



Thành viên hãng **agn** International / Member Firm of **agn** International

*Kiểm toán/Audit . Kế toán/Accounting . Tư vấn thuế/Tax Consulting . Tài chính/Finance*

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Số 15 đường 19/5 Lê Lợi, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

**MỤC LỤC**

<b>MỞ ĐẦU</b>	<b>1-1</b>
<b>1. NỘI DUNG CỦA BẢN TỌNG GIÁN ĐỐC</b>	
<b>1.1. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	
<b>1.2. Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN</b>	
<b>1.3. CÁC KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	
<b>1.4. CÁC CHỈ SỐ CHUẨN TÍNH</b>	
<b>1.5. THÔNG TIN BẢO CẢM TẠI CHỖ</b>	<b>1-10</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



Tháng 4 năm 2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 30

01  
CỔ  
TỊCH  
: TẾM  
/ VẢI  
QU  
: H.X

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Văn phòng (Báo cáo tài chính của đơn vị kế toán cấp trên) đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Hanh	Thành viên
Ông Vũ Đức Hạnh	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 07 năm 2016)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính văn phòng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính văn phòng tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

77 F  
NG  
HIỆM  
TOÁN  
TÀI  
ĐC  
ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Huy Cường**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 05 tháng 04 năm 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the same as the one on the stamp, located below the name of the General Director.



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Address: 15<sup>th</sup> Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi  
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 03.04/2017/BCKT- IFC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Vinaconex 21**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 04 năm 2017, từ trang 5 đến trang 30, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính Văn phòng của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Văn phòng 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 văn phòng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 văn phòng 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 Văn phòng. 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 Văn phòng 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 Văn phòng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính Văn phòng.

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 trái ngược của chúng tôi.



Thành viên hãng **agn** International / Member Firm of **agn** International

Kiểm toán/Audit. Kế toán/Accounting. Tư vấn thuế/Tax Consulting. Tài chính/Finance

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược

Như trình bày tại Thuyết minh số IV Thuyết minh báo cáo tài chính, chính sách trích lập dự phòng phải thu khó đòi chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 200/TT-BTC/2014 ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Theo đó, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Văn phòng Công ty, chỉ tiêu "chi phí quản lý doanh nghiệp" đang bị ghi thấp hơn 28.354.212.479 đồng và chỉ tiêu "lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp" đang bị ghi cao hơn với số tiền tương ứng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã chi vượt Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền 407.151.263 đồng. Nếu như Công ty hạch toán các khoản đã chi này vào chi phí trong năm thì chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" sẽ tăng thêm 407.151.263 đồng, chỉ tiêu "Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp" sẽ giảm đi số tiền tương ứng.

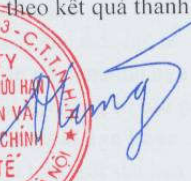
### Ý kiến kiểm toán trái ngược

Theo ý kiến của chúng tôi, do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược", Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng không phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh số VII.4 của Báo cáo tài chính Văn phòng đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh lại theo kết quả thanh tra của Cục Thuế thành phố Hà Nội.



  
Nguyễn Nam Cường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1950-2013-072-01  
Thay mặt và đại diện cho  
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn  
Tài chính Quốc tế (IFC)  
Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017



Nguyễn Thị Thanh Hoa  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1402-2013-072-01

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B01-DN  
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>322.410.372.479</b>	<b>244.168.822.042</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>54.363.378.608</b>	<b>7.727.889.398</b>
1. Tiền	111	V.1	54.363.378.608	7.727.889.398
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>189.878.058.177</b>	<b>146.289.562.509</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	83.215.351.662	102.928.623.941
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	86.987.938.557	20.161.251.482
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		13.542.889.361	10.290.987.034
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	13.495.182.851	21.964.101.197
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(7.363.304.254)	(9.055.401.145)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>78.168.935.694</b>	<b>90.151.370.135</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	78.168.935.694	90.151.370.135
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>39.344.705.924</b>	<b>40.672.326.175</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>30.739.596.336</b>	<b>33.327.722.996</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	30.739.596.336	33.327.722.996
- Nguyên giá	222		70.886.232.926	70.522.732.926
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.146.636.590)	(37.195.009.930)
<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.891.686.194</b>	<b>7.049.831.818</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.5	7.891.686.194	7.049.831.818
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>713.423.394</b>	<b>294.771.361</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	713.423.394	294.771.361
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>361.755.078.403</b>	<b>284.841.148.217</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B01-DN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>244.401.332.877</b>	<b>239.419.304.186</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>244.398.332.877</b>	<b>239.416.304.186</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	61.744.265.548	68.431.407.391
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	53.704.987.747	20.188.649.181
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	12.891.634.630	23.913.263.593
4. Phải trả người lao động	314		5.818.453.992	9.260.125.235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	96.044.239	1.676.458.127
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		19.130.869	19.130.869
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	40.629.342.501	31.038.459.623
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	69.901.624.614	85.036.032.430
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(407.151.263)	(147.222.263)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	3.000.000	3.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>117.353.745.526</b>	<b>45.421.844.031</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>117.353.745.526</b>	<b>45.421.844.031</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	40.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	3.300.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.967.325	7.081.837.325
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.610.085.299)	(4.959.993.294)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(4.959.993.294)	(2.537.306.962)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.349.907.995	(2.422.686.332)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>361.755.078.403</b>	<b>284.841.148.217</b>



Phan Trường Quân  
Người lập  
Ngày 05 tháng 04 năm 2017



Phan Trường Quân  
Kế toán trưởng





Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


MẪU SỐ B02-DN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	120.792.938.052	110.656.332.551
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	120.792.938.052	110.656.332.551
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105.859.359.168	98.015.469.866
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.933.578.884	12.640.862.685
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		59.639.177	60.165.675
6. Chi phí tài chính	22		5.665.061.940	6.529.675.873
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.665.061.940	6.529.675.873
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	6.406.001.444	7.987.963.286
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.922.154.677	(1.816.610.799)
9. Thu nhập khác	31	VI.4	142.024.133	4.014.293
10. Chi phí khác	32	VI.5	196.181.096	80.728.230
11. Lợi nhuận khác	40		(54.156.963)	(76.713.937)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.867.997.714	(1.893.324.736)
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	518.089.719	529.361.596
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.349.907.995	(2.422.686.332)

  
Phan Trường Quân  
Người lập  
Ngày 05 tháng 04 năm 2017

  
Phan Trường Quân  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	2.867.997.714	(1.893.324.736)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.951.626.660	4.444.875.670
Các khoản dự phòng	03	1.692.096.891	9.055.401.145
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(59.639.177)	(60.165.675)
Chi phí lãi vay	06	5.665.061.940	6.529.675.873
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	13.117.144.028	18.076.462.277
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(45.280.592.559)	(20.196.355.459)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	11.982.434.441	42.574.746.254
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	21.862.177.403	(14.923.376.114)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(418.652.033)	718.580.730
Tiền lãi vay đã trả	14	(5.687.953.463)	(6.819.799.127)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.590.054.468)	(1.999.031.753)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(274.229.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(6.289.725.651)	17.431.226.808
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.300.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	59.639.177	57.628.268
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	59.639.177	1.357.628.268
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của CSH	31	67.999.983.500	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	108.693.302.565	73.218.861.342
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(123.827.710.381)	(87.833.337.746)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	52.865.575.684	(14.614.476.404)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	46.635.489.210	4.174.378.672
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	7.727.889.398	3.553.510.726
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	54.363.378.608	7.727.889.398


Phan Trường Quân  
Người lập  
Ngày 05 tháng 04 năm 2017

Phan Trường Quân  
Kế toán trưởngNguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**

**MÀU SỐ B09-DN**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 03 năm 2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 08 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2015. Vốn điều lệ của Công ty là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng chẵn). Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng (mười ngàn đồng). Trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 40.000.000.000 đồng lên 119.997.890.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới. Theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ ba ngày 06 tháng 10 năm 2016 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chứng nhận. Tổng giá trị đăng ký chứng khoán là 119.997.890.000 đồng. Mệnh giá chứng khoán là 10.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Ngày 10 tháng 03 năm 2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21.

**Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, buru điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất.

**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 không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

*Công ty có 01 Văn phòng và 02 (hai) đơn vị trực thuộc sau:*

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng được thành lập ngày 21 tháng 12 năm 2006, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 02 số 0500236902-001 ngày 08 năm 05 năm 2012 tại xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh được thành lập ngày 16 tháng 05 năm 2012, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902-002 ngày 16 tháng 05 năm 2012 tại số 69, đường Tuệ Tĩnh, phường Thanh Sơn, thành phố Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh.

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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính Văn phòng**

Báo cáo tài chính Văn phòng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính văn phòng 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.

Báo cáo này được lập cho mục đích công bố thông tin theo quy định đối với các tổ chức niêm yết trên thị trường chứng khoán là doanh nghiệp cấp trên có các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân.

### **Năm tài chính**

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

## **III. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Văn phòng.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

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

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

### **Ước tính kế toán**

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

### **Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

#### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### Công cụ tài chính (Tiếp theo)

##### Ghi nhận ban đầu

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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

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

##### Tiền 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 phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng gốc ban đầu với giá trị là 29.623.121.482 đồng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính của Văn phòng, Công ty đã ký quyết định về việc gia hạn cho các đối tượng nợ nêu trên để thực hiện thu hồi dần trong thời gian tới. Theo đó, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng phải thu đối với những khoản công nợ đã quá hạn thanh toán theo quy định tại hợp đồng gốc ban đầu.

##### 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

#### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

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

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 49
Máy móc và thiết bị	5 - 7
Phương tiện vận tải	5 - 8
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Tài sản cố định hữu hình khác	8

##### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

##### Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê hoạt động tài sản cố định và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng dựa trên ước tính kế toán về thời gian sử dụng về loại công cụ dụng cụ.

##### Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

#### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại 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 thường 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.

##### Các khoản dự phòng phải trả

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

##### 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 "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 thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2016 là 20%.

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.



IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

1. Tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	640.165.535	35.052.826
Tiền gửi ngân hàng	53.723.213.073	7.692.836.572
<b>Cộng</b>	<b>54.363.378.608</b>	<b>7.727.889.398</b>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ban Quản lý các Dự án công trình xây dựng	17.383.042.000	34.301.808.000
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long Thanh Hóa	11.420.382.200	11.420.382.200
Công ty Cổ phần DAP số 2 - Vinachem	10.599.311.860	8.946.326.400
Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng Thành phố Hà Đông	7.170.351.830	4.763.164.227
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	4.357.370.638	4.564.047.388
Các đối tượng khác	32.284.893.134	38.932.895.726
<b>Cộng</b>	<b>83.215.351.662</b>	<b>102.928.623.941</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẮN PHÒNG (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước ngoài và Dầu khí Mekong		
Công ty Cổ phần Điện máy Minh Hoàng	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Mekong Việt Nam	16.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hùng Dũng	4.107.771.100	2.607.771.100
Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội	2.442.460.320	3.454.371.856
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	1.659.300.000	1.559.300.000
Công ty Cổ phần Thép Khánh Hòa	- 1.509.138.807	1.680.000.000
Các đối tượng khác	9.269.268.330	10.859.808.526
<b>Cộng</b>	<b>86.987.938.557</b>	<b>20.161.251.482</b>

**4. Phải thu khác ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>	<b>3.191.372.569</b>	<b>8.296.760.649</b>
Tạm ứng nội bộ	609.603.826	1.111.001.863
Khuất Văn Ninh	154.900.000	144.900.000
Nguyễn Hữu Khánh	136.712.950	88.752.011
Nguyễn Hải Cương	127.847.950	15.251.950
Các đối tượng khác	190.142.926	862.097.902
Tạm ứng chi phí khoán	3.050.799.501	7.185.758.786
Đoàn Văn Quang	1.326.885.955	263.143.276
Vũ Đức Hạnh	527.794.590	859.648.420
Nguyễn Hữu Thịnh	428.612.248	522.088.248
Khuất Văn Nho	256.161.980	36.821.980
Vũ Đức Hòa	158.125.332	164.191.225
Các đối tượng khác	353.219.396	5.339.865.637
<b>Phải thu khác</b>	<b>10.303.810.282</b>	<b>13.667.340.548</b>
Phải thu tiền công trình	4.427.583.135	4.837.361.735
Phải thu về bảo hiểm xã hội	833.728.517	1.576.989.189
Phải thu khác	5.042.498.630	7.252.989.624
<b>Cộng</b>	<b>13.495.182.851</b>	<b>21.964.101.197</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B09-DN**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án " Khu chung cư và dịch vụ công cộng tại Hoàng Mai, Hà Nội	6.931.650.000	6.931.650.000
Nhà máy gạch chung áp - Viện Vật liệu xây dựng	118.181.818	118.181.818
Sửa chữa, xây dựng, lắp đặt trạm trộn Kiến Hưng	578.477.376	-
Khai thác cát Cam Thượng	263.377.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.891.686.194</b>	<b>7.049.831.818</b>

**6. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	182.025.818	-
Chi phí trả trước khác	531.397.576	294.771.361
<b>Cộng</b>	<b>713.423.394</b>	<b>294.771.361</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
Ba la, phường Phú Lã, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016  
**MÃU SỐ B09-DN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**7. Nợ xấu**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng (TK131)</b>	<b>7.402.151.117</b>	<b>7.402.151.117</b>	<b>8.920.189.920</b>	<b>8.559.205.730</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thiết bị Xây dựng và Thương mại số 9	-	-	1.311.578.000	1.311.578.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên Contrexim	828.490.168	828.490.168	828.490.168	828.490.168
Công ty Cổ phần tập đoàn bất động sản Hoàng Gia	741.290.000	741.290.000	741.290.000	741.290.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Phú Thịnh	396.100.000	396.100.000	396.100.000	396.100.000
Trường cao đẳng Việt Hưng	376.910.000	376.910.000	376.910.000	376.910.000
Công ty Cổ phần xây dựng và nội thất Thăng Long	360.295.000	360.295.000	360.295.000	360.295.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	331.202.035	331.202.035	331.202.035	331.202.035
Xí nghiệp xây lắp dạy nghề - Công ty Xây dựng 319	328.250.009	328.250.009	328.250.009	328.250.009
UBND xã Đường Lâm - Sơn Tây	325.356.000	325.356.000	325.356.000	325.356.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Thành	298.350.689	298.350.689	307.145.000	153.572.500
Khách hàng khác	3.415.907.216	3.415.907.216	3.613.573.708	3.406.162.018
<b>Phải thu khác (TK138)</b>	<b>496.195.415</b>	<b>496.195.415</b>	<b>496.195.415</b>	<b>496.195.415</b>
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Công ty Intergeo 4	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Khách hàng khác	96.195.415	96.195.415	96.195.415	96.195.415
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.898.346.532</b>	<b>7.898.346.532</b>	<b>9.416.385.335</b>	<b>9.055.401.145</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016  
MÃ SỐ B09-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

8. Hàng tồn kho	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	57.758.028	-	47.992.582	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	78.111.177.666	-	90.103.377.553	-
<b>Cộng</b>	<b>78.168.935.694</b>	<b>-</b>	<b>90.151.370.135</b>	<b>-</b>

9. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2016	31.366.500.991	20.235.763.301	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	70.522.732.926
Mua trong năm	-	263.000.000	-	-	100.500.000	363.500.000
Tại ngày 31/12/2016	31.366.500.991	20.498.763.301	16.862.643.628	1.549.225.006	609.100.000	70.886.232.926
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2016	3.693.857.592	17.331.059.721	15.141.436.452	683.784.269	344.871.896	37.195.009.930
Khấu hao trong năm	694.774.196	1.096.022.981	950.357.931	144.240.124	66.231.428	2.951.626.660
Tại ngày 31/12/2016	4.388.631.788	18.427.082.702	16.091.794.383	828.024.393	411.103.324	40.146.636.590
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2016	27.672.643.399	2.904.703.580	1.721.207.176	865.440.737	163.728.104	33.327.722.996
Tại ngày 31/12/2016	26.977.869.203	2.071.680.599	770.849.245	721.200.613	197.996.676	30.739.596.336

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 25.667.322.551 đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 13.004.725.099 đồng).



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính van phòng kèm theo***BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016**MÃU SỐ B09-DN****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	7.234.848.255	7.234.848.255	7.318.298.623	7.318.298.623
Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội	4.406.015.305	4.406.015.305	997.751.745	997.751.745
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	3.602.799.827	3.602.799.827	305.807.017	305.807.017
Công ty TNHH Thương mại Xuân Khương	3.052.376.612	3.052.376.612	-	-
Công ty Cổ phần Sông Hồng	2.739.283.000	2.739.283.000	2.739.283.000	2.739.283.000
Công ty TNHH Vận Tải Quang Thành	2.133.192.297	2.133.192.297	1.783.868.297	1.783.868.297
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	1.920.232.745	1.920.232.745	444.709.920	444.709.920
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công trình 135	1.828.268.000	1.828.268.000	3.110.372.189	3.110.372.189
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyễn	1.774.067.900	1.774.067.900	-	-
Công ty TNHH Điện lạnh và Thiết bị công nghiệp Tân Thành	1.539.493.197	1.539.493.197	1.730.715.022	1.730.715.022
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp Hưng Giang	1.322.275.748	1.322.275.748	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương Mại Hà Trang	1.211.661.697	1.211.661.697	592.161.697	592.161.697
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Vận tải Hương Lý	971.609.580	971.609.580	971.609.580	971.609.580
Công ty TNHH xây dựng và vận tải Quang Chiến	889.455.000	889.455.000	1.126.361.000	1.126.361.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng Vận tải Hà Nội	871.538.150	871.538.150	-	-
Công ty Cổ phần Thép Khánh Hòa	852.000.000	852.000.000	1.265.832.715	1.265.832.715
Công ty TNHH Thể thao Thành Lâm	800.000.000	800.000.000	2.866.948.226	2.866.948.226
Các đối tượng khác	24.595.148.235	24.595.148.235	43.177.688.360,00	43.177.688.360,00
<b>Cộng</b>	<b>61.744.265.548</b>	<b>61.744.265.548</b>	<b>68.431.407.391</b>	<b>68.431.407.391</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016  
**MAU SỐ B09-DN**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ban Quản lý Dự án quận Nam Từ Liêm	14.782.164.000	14.782.164.000	732.053.000	732.053.000
Ban Quản lý Dự án Số 7 tế Hà Nội	36.743.860.879	36.743.860.879	4.568.292.079	4.568.292.079
Công ty Cổ phần Photopho Apatit Việt Nam	1.590.021.030	1.590.021.030	8.197.000.000	8.197.000.000
Các đối tượng khác	588.941.838	588.941.838	6.691.304.102	6.691.304.102
<b>Cộng</b>	<b>53.704.987.747</b>	<b>53.704.987.747</b>	<b>20.188.649.181</b>	<b>20.188.649.181</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2016		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		01/01/2016	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.184.565.342	2.468.962.481	10.455.619.857	18.171.222.718				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.224.371.718	518.089.719	1.590.054.468	3.296.336.467				
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	-	-	2.750.000				
Các loại thuế khác	479.947.570	527.661.741	2.490.668.579	2.442.954.408				
<b>Cộng</b>	<b>12.891.634.630</b>	<b>3.514.713.941</b>	<b>14.536.342.904</b>	<b>23.913.263.593</b>				

**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	96.044.239	118.935.762
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	-	1.557.522.365
<b>Cộng</b>	<b>96.044.239</b>	<b>1.676.458.127</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Ba la, phường Phú Lã, quận Hà Đông,  
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG  
năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẠN PHÒNG (TIẾP THEO)**

MAU SỐ B09-DN

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>14. Phải trả khác</b>				
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Bảo hiểm xã hội	874.346.101		2.882.368.422	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.754.996.400		28.156.091.201	
- Tiền lãi phải trả	6.034.801.467		4.517.474.174	
- Phải trả tiền vay không tính lãi	30.572.084.154		13.222.985.690	
- Phí bảo trì tòa nhà	1.378.536.419		1.870.998.000	
- Phải trả tiền chủ nhiệm công trình	788.306.646		2.357.329.623	
- Các khoản phải trả khác	981.267.714		6.187.303.714	
<b>Cộng</b>	<b>40.629.342.501</b>		<b>31.038.459.623</b>	
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>				
Nhận ký cược, ký quỹ	3.000.000		3.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000</b>		<b>3.000.000</b>	

**15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Vay thêm VND	Trả gốc vay VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (*)	69.901.624.614	69.901.624.614	108.693.302.565	108.251.072.627	69.459.394.676	69.459.394.676
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	-	15.576.637.754	15.576.637.754	15.576.637.754
<b>Cộng</b>	<b>69.901.624.614</b>	<b>69.901.624.614</b>	<b>108.693.302.565</b>	<b>123.827.710.381</b>	<b>85.036.032.430</b>	<b>85.036.032.430</b>

(\*) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/178011/HĐTD ngày 01 tháng 07 năm 2016. Hạn mức tín dụng là 180 tỷ đồng chẵn, trong đó hạn mức cho vay tín dụng và mở LC là 70 tỷ đồng chẵn. Công ty sử dụng khoản vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 30 tháng 6 năm 2017. Các khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

7123  
G T Y  
M H U  
D A N  
V  
V I C H  
T E  
T P



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG  
năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẤN PHÒNG (TIẾP THEO)**

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

MÀU SỐ B09-DN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

16. Vốn chủ sở hữu	a. Biến động về vốn chủ sở hữu	Số dư tại ngày 01/01/2015		Số dư tại ngày 01/01/2016		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng VND
		VND	VND	VND	VND			
		17.000.000.000	3.300.000.000	6.634.360.723	(2.089.830.360)	24.844.530.363		23.000.000.000
		23.000.000.000	-	-	(2.422.686.332)	(2.422.686.332)		(2.422.686.332)
		-	-	447.476.602	(447.476.602)	-		-
		40.000.000.000	3.300.000.000	7.081.837.325	(4.959.993.294)	45.421.844.031		69.699.020.000
		79.997.890.000	(3.300.000.000)	(6.998.870.000)	-	2.349.907.995		2.349.907.995
		-	(117.026.500)	-	-	(117.026.500)		(117.026.500)
		-	(117.026.500)	-	-	-		-
		119.997.890.000	(117.026.500)	82.967.325	(2.610.085.299)	117.353.745.526		117.353.745.526

(\*) Theo Nghị quyết số 24/2016/VN-Q-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2016 của Đại hội đồng cổ đông, trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành 6.800.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 40 tỷ đồng lên 119.997.890.000 đồng. Thặng dư vốn cổ phần giảm khác là các khoản chi phí phát hành cổ phiếu.

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Vốn góp của Tổng Công ty Vinaconex	390.000.000	300.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	119.607.890.000	39.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>40.000.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính văn phòng kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****16. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	40.000.000.000	17.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	79.997.890.000	23.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	119.997.890.000	40.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Năm 2016 Cổ phiếu	Năm 2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	4.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	4.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	4.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	4.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>120.792.938.052</b>	<b>110.656.332.551</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	94.369.420.874	82.466.783.052
Doanh thu bất động sản	23.492.689.731	25.025.869.143
Doanh thu dịch vụ	1.730.546.674	1.415.147.593
Doanh thu khác	1.200.280.773	1.748.532.763
<b>Cộng</b>	<b>120.792.938.052</b>	<b>110.656.332.551</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông  
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẮN PHÒNG**Chợ năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VẮN PHÒNG (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính vắn phòng kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	85.146.803.616	76.015.351.629
Giá vốn bất động sản	19.599.806.802	21.274.369.135
Giá vốn dịch vụ	1.112.748.750	725.749.102
<b>Cộng</b>	<b>105.859.359.168</b>	<b>98.015.469.866</b>

**3. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.965.241	-
Chi phí nhân công	3.529.949.639	3.213.069.341
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.333.410.251	1.374.989.716
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.692.096.891)	81.195.415
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.844.195.166	878.192.300
Chi phí khác bằng tiền	1.378.578.038	2.440.516.514
<b>Cộng</b>	<b>6.406.001.444</b>	<b>7.987.963.286</b>

**4. Thu nhập khác**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thanh lý gián giáo, cốp pha	18.185.682	-
Xử lý công nợ không có nghĩa vụ phải trả	123.838.451	-
Các khoản khác	-	4.014.293
<b>Cộng</b>	<b>142.024.133</b>	<b>4.014.293</b>

**5. Chi phí khác**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền phạt chậm nộp tiền thuế và bảo hiểm	191.408.992	79.712.405
Các khoản khác	4.772.104	1.015.825
<b>Cộng</b>	<b>196.181.096</b>	<b>80.728.230</b>

**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Do nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh được xác định trên cơ sở là thu nhập tính thuế của toàn bộ Công ty (bao gồm thu nhập tính thuế phát sinh tại Văn phòng và tại hai chi nhánh trực thuộc), do đó chỉ tiêu này sẽ được trình bày và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính văn phòng kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Theo quy định hiện hành, chỉ tiêu này phản ánh lãi cơ bản trên cổ phiếu, chưa tính đến các công cụ được phát hành trong tương lai có khả năng pha loãng giá trị cổ phiếu. Chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính của công ty cổ phần là doanh nghiệp độc lập. Báo cáo này được lập cho mục đích công bố thông tin theo quy định đối với các tổ chức niêm yết trên thị trường chứng khoán là doanh nghiệp cấp trên có các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân. Do đó, chỉ tiêu này sẽ được trình bày và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp.

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.965.241	-
Chi phí nhân công	3.529.949.639	3.213.069.341
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.333.410.251	1.374.989.716
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(1.692.096.891)	81.195.415
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.844.195.166	878.192.300
Chi phí khác bằng tiền	1.378.578.038	2.440.516.514
<b>Cộng</b>	<b>6.406.001.444</b>	<b>7.987.963.286</b>

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC****1. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.15 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Các khoản vay	69.901.624.614	85.036.032.430
<i>Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>54.363.378.608</i>	<i>7.727.889.398</i>
Nợ thuần	15.538.246.006	77.308.143.032
Vốn chủ sở hữu	117.353.745.526	45.421.844.031
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>13,24%</b>	<b>170,20%</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV "Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu" tương ứng.

## VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

### 1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.363.378.608	7.727.889.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	89.210.517.309	115.748.571.982
<b>Cộng</b>	<b>143.573.895.917</b>	<b>123.476.461.380</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay và nợ	69.901.624.614	85.036.032.430
Phải trả người bán và phải trả khác	102.376.608.049	99.472.867.014
Chi phí phải trả	96.044.239	1.676.458.127
<b>Cộng</b>	<b>172.374.276.902</b>	<b>186.185.357.571</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

## VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

### 1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

#### *Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

#### *Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

#### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính văn phòng kèm theo***VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Tại 31/12/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.363.378.608	-	54.363.378.608
Phải thu khách hàng và phải thu khác	89.210.517.309	-	89.210.517.309
<b>Cộng</b>	<b>143.710.608.867</b>	<b>-</b>	<b>143.710.608.867</b>
<b>Tại 31/12/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	102.376.608.049	-	102.376.608.049
Các khoản vay	69.901.624.614	-	69.901.624.614
Chi phí phải trả	96.044.239	-	96.044.239
<b>Cộng</b>	<b>172.374.276.902</b>	<b>-</b>	<b>172.374.276.902</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(28.663.668.035)</b>	<b>-</b>	<b>(28.663.668.035)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.727.889.398	-	7.727.889.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	115.748.571.982	-	115.748.571.982
<b>Cộng</b>	<b>123.476.461.380</b>	<b>-</b>	<b>123.476.461.380</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	99.472.867.014	-	99.472.867.014
Các khoản vay	85.036.032.430	-	85.036.032.430
Chi phí phải trả	1.676.458.127	-	1.676.458.127
<b>Cộng</b>	<b>186.185.357.571</b>	<b>-</b>	<b>186.185.357.571</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(62.708.896.191)</b>	<b>-</b>	<b>(62.708.896.191)</b>

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan***Danh sách các bên liên quan***Bên liên quan**

Nguyễn Xuân Việt  
 Nguyễn Huy Cường  
 Ngô Văn Dũng  
 Vũ Đức Hạnh  
 Nguyễn Bá Hạnh

**Mối quan hệ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

## VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

### 2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

*Trong năm 2016, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan*

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Vay tiền</b>		
Nguyễn Xuân Việt	27.824.720.000	150.000.000
Ngô Văn Dũng	-	200.000.000
Nguyễn Huy Cường	-	300.000.000
Nguyễn Bá Hanh	-	200.000.000
<b>Trả tiền</b>		
Nguyễn Xuân Việt	18.769.943.000	-

*Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính*

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Các khoản phải trả</b>		
Nguyễn Xuân Việt	7.923.440.446	180.241.446
Ngô Văn Dũng	-	200.000.000
Nguyễn Huy Cường	-	300.000.000
Nguyễn Bá Hanh	-	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.923.440.446</b>	<b>880.241.446</b>

*Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc*

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Khoản mục</b>		
Lương	575.898.471	524.123.884
<b>Cộng</b>	<b>575.898.471</b>	<b>524.123.884</b>

### 3. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán năm đòi hỏi phải điều chỉnh hay trình bày trên Báo cáo tài chính của văn phòng Công ty.

### 4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu được tách từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán.

Số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2016 đã được điều chỉnh hồi tố do Công ty bị truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và phạt chậm nộp theo Biên bản thanh tra thuế ngày 20 tháng 09 năm 2016 của Cục thuế Thành phố Hà Nội từ năm 2011 đến hết năm 2015 tổng số tiền 3.804.851.330 đồng, cụ thể như sau:



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

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)**

	Thuế giá trị gia tăng VND	Thuế thu nhập doanh nghiệp VND	Phạt chậm nộp VND	Cộng VND
Năm 2011	3.035.960.253	1.465.071.559	-	4.501.031.812
Năm 2012	472.553.226	255.711.226	-	728.264.452
Năm 2013	443.862.095	111.129.012	-	554.991.107
Năm 2014	(3.104.170.951)	(467.904.039)	1.457.624.523	(2.114.450.467)
Năm 2015	(819.844.546)	226.046.710	728.812.262	135.014.426
<b>Cộng</b>	<b>28.360.077</b>	<b>1.590.054.468</b>	<b>2.186.436.785</b>	<b>3.804.851.330</b>

*Ảnh hưởng của việc Công ty bị truy thu thuế và phạt chậm nộp nêu trên đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty như sau:*

Chỉ tiêu trên Báo cáo	Ảnh hưởng VND
<b>Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015</b>	
<i>Điều chỉnh hồi tố thuế truy thu và phạt chậm nộp năm 2015</i>	
Giảm chi phí khác	(91.032.284)
Tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	226.046.710
<b>Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2016</b>	
<i>Điều chỉnh hồi tố thuế truy thu và phạt chậm nộp từ năm 2011 đến năm 2015</i>	
Tăng Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.804.851.330
Giảm Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.804.851.330)

*Số liệu Báo cáo của các chỉ tiêu trên trước điều chỉnh và sau điều chỉnh hồi tố:*

Chỉ tiêu trên Báo cáo	Mã số	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
<b>Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Chi phí khác	32	171.760.514	80.728.230
Lợi nhuận khác	40	(167.746.221)	(76.713.937)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(1.984.357.020)	(1.893.324.736)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	303.314.886	529.361.596
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(2.287.671.906)	(2.422.686.332)
<b>Bảng Cân đối kế toán</b>			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20.108.412.263	23.913.263.593
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(1.155.411.964)	(4.959.993.294)



Phan Trường Quân  
Người lập  
Ngày 05 tháng 04 năm 2017



Phan Trường Quân  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Huy Cường  
Tổng Giám đốc