

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 52 /2017/CV-V21

(V/v: Công bố BCTC tổng hợp năm
2016 đã kiểm toán)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2017

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La – phường Phú La – Q. Hà Đông – Hà Nội
4. Điện thoại: 046.325.6588 Fax: 046.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 đã kiểm toán của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 05 tháng 04 năm 2017 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình : Lợi nhuận sau thuế năm 2016 tăng so với năm 2015 bởi các yếu tố chủ yếu sau:
 - Chi phí tài chính trong kỳ giảm so với năm 2015
 - Trong kỳ giá cả một số vật tư chính trong xây dựng như thép, xi măng,... giảm so với năm 2016. Công ty tăng năng suất, cải tiến kỹ thuật, tiết kiệm chi phí sản xuất. Từ đó làm cho lợi nhuận năm 2016 tăng so với năm 2015.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Xuân Việt



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: 15th 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 TỔNG HỢP 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
Địa chỉ: 100 Nguyễn Văn Ngọc, Phường 10, Quận 5, TP. HCM

Kính gửi:

Ban Giám đốc Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Kế toán

Ban Giám đốc Quản lý Công ty

Ban Giám đốc Nhân sự

Ban Giám đốc Đào tạo

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 - 37

Ban Tổng Giám Đốc:

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám Đốc
Ông Vũ Đức Mạnh	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Đạt	Phó Tổng Giám Đốc

CHỨC NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công ty có nhiệm vụ lập kế hoạch tài chính ngắn hạn hàng năm, phân bổ một cách hợp lý và hợp lý theo một tài chính công của kế hoạch ngắn hạn, trung và dài hạn hợp lý, thuyết minh và giải thích về tình hình. Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm tổng hợp báo cáo tài chính của công ty và trình Hội đồng Quản trị.

- Lập kế hoạch các chỉ tiêu tài chính ngắn hạn và trung hạn của công ty theo kế hoạch kinh doanh.
- Theo dõi và kiểm soát việc thực hiện kế hoạch ngắn hạn và trung hạn của công ty.
- Kiểm tra và đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch ngắn hạn và trung hạn của công ty.
- Lập báo cáo tài chính ngắn hạn và trung hạn của công ty theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính ngắn hạn hàng năm, phân bổ một cách hợp lý và hợp lý theo một tài chính công của kế hoạch ngắn hạn, trung và dài hạn hợp lý, thuyết minh và giải thích về tình hình. Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm tổng hợp báo cáo tài chính của công ty và trình Hội đồng Quản trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 số 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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.

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 tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

A blue handwritten signature of Nguyễn Huy Cường.

A small red stamp on the right edge of the page, partially visible, with the text "M.S.D.N." and a star symbol.



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: 15th 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: 04.04/2017/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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 04 năm 2017, từ trang 5 đến trang 37, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 Công ty, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” đang bị ghi thấp hơn 29.621.852.779 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 tổng hợp của 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 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, không 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh số VII.4 của Báo cáo tài chính tổng hợp 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		337.992.191.759	255.560.150.146
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		54.737.587.871	7.800.279.417
1. Tiền	111	V.1	54.737.587.871	7.800.279.417
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		202.581.713.742	156.465.397.588
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	102.358.240.032	119.519.841.624
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	87.170.518.077	20.261.251.482
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	22.158.586.406	25.739.705.627
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(9.105.630.773)	(9.055.401.145)
III. Hàng tồn kho	140		80.649.237.692	91.294.473.141
1. Hàng tồn kho	141	V.6	80.649.237.692	91.294.473.141
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.652.454	-
1. Thuê và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12a	23.652.454	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		43.344.705.924	44.672.326.175
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.000.000.000	4.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	4.000.000.000	4.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		30.739.596.336	33.327.722.996
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.891.686.194	7.049.831.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	7.891.686.194	7.049.831.818
IV. Tài sản dài hạn khác	260		713.423.394	294.771.361
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	713.423.394	294.771.361
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		381.336.897.683	300.232.476.321

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016**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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		259.977.625.029	250.135.742.050
I. Nợ ngắn hạn	310		259.974.625.029	250.132.742.050
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	75.859.703.716	76.777.849.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	54.755.921.927	20.397.959.181
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12b	13.265.978.966	26.038.374.302
4. Phải trả người lao động	314		5.854.029.460	9.295.700.703
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	30.891.237.360
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)	-
II. Nợ dài hạn	330		3.000.000	3.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	3.000.000	3.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.359.272.654	50.096.734.271
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	121.359.272.654	50.096.734.271
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		1.395.441.829	(285.103.054)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(285.103.054)	(1.248.289.596)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.680.544.883	963.186.542
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		381.336.897.683	300.232.476.321


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	160.143.599.084	166.816.709.430
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	160.143.599.084	166.816.709.430
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	142.319.697.543	149.513.289.112
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		17.823.901.541	17.303.420.318
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		60.481.850	61.834.588
6. Chi phí tài chính	22		5.841.490.879	6.848.979.876
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.841.490.879	6.848.979.876
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	8.878.358.515	8.967.534.434
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.164.533.997	1.548.740.596
9. Thu nhập khác	31	VI.4	142.024.346	24.604.772
10. Chi phí khác	32	VI.5	1.107.923.741	80.797.230
11. Lợi nhuận khác	40		(965.899.395)	(56.192.458)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.198.634.602	1.492.548.138
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		1.680.544.883	963.186.542
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	252	191
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	252	191

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 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	2.198.634.602	1.492.548.138
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	50.229.628	81.195.415
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(60.481.850)	(61.834.588)
Chi phí lãi vay	06	5.841.490.879	6.848.979.876
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.981.499.919	12.805.764.511
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(46.190.198.236)	(11.919.354.818)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	10.645.235.449	44.285.199.636
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	27.927.386.067	(22.948.667.311)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(418.652.033)	721.914.064
Tiền lãi vay đã trả	14	(5.864.382.402)	(6.868.745.814)
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	(4.783.394.704)	14.077.078.515
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHĐ khác	21	(1.205.354.376)	(31.818.182)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	60.481.850	61.834.588
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.144.872.526)	30.016.406
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	76.187.830.189
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	(11.645.507.557)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	46.937.308.454	2.461.587.364
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	7.800.279.417	5.338.692.053
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	54.737.587.871	7.800.279.417



Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 05 tháng 04 năm 2017



Phan Trường Quân
Kế toán trưởng




Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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 tổng hợp 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/cổ phiếu.

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.

Ngành 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, 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 đầu 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 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.

Chu kỳ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Cấp trúc doanh nghiệp

Công ty có 01 (một) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 tổng hợp kèm theo***II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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.

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 tổng hợp.

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

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 tổng hợp:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Công cụ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công cụ 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 cụ tài chính đó. Công cụ 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 tương 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 29.621.852.779 đồng. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp, 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 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:

	<u>Số năm</u>
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 (05) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Doanh nghiệp 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) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:

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

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 chỉ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 tổng hợp kèm theo

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 hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

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	685.668.601	41.057.290
Tiền gửi ngân hàng	54.051.919.270	7.759.222.127
Cộng	54.737.587.871	7.800.279.417

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
số II - Sờ Xây dựng Thanh Hóa	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 QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Hà Đông	7.170.351.830	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	4.357.370.638	-
Công ty cổ phần xây dựng FAROS	9.516.157.912	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ và Du lịch Thành Hải	5.462.630.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và Xây dựng Thành Đông	1.979.707.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bắc Hưng Hải	1.324.132.000	-
Các khách hàng khác	33.145.154.092	64.851.325.024
Cộng	102.358.240.032	119.519.841.624

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
Công ty CP Đầu tư nước ngoài và Dầu khí Mekong	32.000.000.000	-
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 (nay là Công ty CP TV và ĐT Quảng Long)	2.442.460.320	3.454.371.856
(nay là Công ty Cổ phần thép Khánh Hòa)	1.659.300.000	1.559.300.000
(nay là Công ty Cổ phần thép Khánh Hòa)	1.509.138.807	1.680.000.000
Các đối tượng khác	9.451.847.850	10.959.808.526
Cộng	87.170.518.077	20.261.251.482

4. Phải thu khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Tạm ứng	10.513.307.757	12.072.365.079
Tạm ứng nội bộ	609.603.826	1.111.001.863
<i>Khuất Văn Ninh</i>	154.900.000	144.900.000
<i>Nguyễn Hữu Khánh</i>	136.712.950	88.752.011
<i>Nguyễn Hải Cường</i>	127.847.950	15.251.950
<i>Các đối tượng khác</i>	190.142.926	862.097.902
Tạm ứng chi phí khoản	9.903.703.931	10.961.363.216
<i>Đoàn Văn Quang</i>	1.326.885.955	263.143.276
<i>Vũ Đức Hạnh</i>	527.794.590	859.648.420
<i>Nguyễn Hữu Thịnh</i>	428.612.248	522.088.248
<i>Khuất Văn Nho</i>	256.161.980	36.821.980
<i>Vũ Đức Hòa</i>	158.125.332	164.191.225
<i>Các đối tượng khác</i>	7.206.123.826	9.115.470.067
Phải thu khác	11.645.278.649	13.667.340.548
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	6.383.966.997	7.252.989.624
Cộng	22.158.586.406	25.739.705.627
b. Phải thu dài hạn khác		
Đầu tư khai thác mỏ đá Lương Sơn- Hòa Bình (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	4.000.000.000	4.000.000.000

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0506/2014/HDHTDT ngày 05 tháng 06 năm 2014 với Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn để cùng nhau khai thác mỏ đá tại Lương Sơn, Hòa Bình. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 góp vốn bằng tiền trị giá bốn tỷ đồng và sẽ được hưởng 40% lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016
MẪU SỐ B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

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

5. Nợ xấu

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
	VND	có thể thu hồi lập dự phòng	VND	có thể thu hồi lập dự phòng
Phải thu khách hàng (TK131)	13.393.206.179	8.609.435.358	17.805.243.002	8.559.205.730
Công ty CP Kinh doanh thiết bị Xây dựng và Thương mại số 9	-	-	1.311.578.000	1.311.578.000
Công ty CP 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 CP Tập đoàn Bất động sản Hoàng Gia	741.290.000	741.290.000	741.290.000	741.290.000
Công ty CP TM Đầu Tư và XD Thành Đông	1.324.132.000	397.239.600	1.324.132.000	-
Công ty TNHH Quảng Long	778.640.000	233.592.000	778.640.000	-
Công ty cổ phần xây dựng Bình Hưng Phát	849.245.000	254.773.500	849.245.000	-
Các đối tượng khác	8.871.409.011	6.154.050.090	11.971.867.834	5.677.847.562
Phải thu khác (TK138)	496.195.415	496.195.415	496.195.415	496.195.415
Tổng Công ty cổ phần XNK&XD 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
Tổng cộng	13.889.401.594	9.105.630.773	18.301.438.417	9.055.401.145

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú Lã, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

MÀU SỐ B09-DN

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	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng tồn kho				
Nguyên liệu, vật liệu	2.480.301.998	-	561.288.797	-
Công cụ, dụng cụ	57.758.028	-	47.992.582	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	78.111.177.666	-	90.685.191.762	-
Cộng	80.649.237.692	-	91.294.473.141	-

7. 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 VND
NGUYÊN GIÁ						
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

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2016	3.693.857.592	17.460.273.443	15.082.726.939	613.280.060	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	18.556.296.424	16.033.084.870	757.520.184	411.103.324	40.146.636.590

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2016	27.672.643.399	2.775.489.858	1.779.916.689	935.944.946	163.728.104	33.327.722.996
Tại ngày 31/12/2016	26.977.869.203	1.942.466.877	829.558.758	791.704.822	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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

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

8. 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 VLXD	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	-
Cộng	7.891.686.194	7.049.831.818

9. 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
Cộng	713.423.394	294.771.361

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016
MẪU 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	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	7.234.848.255	7.234.848.255	6.986.071.970	6.986.071.970
Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội	4.406.015.305	4.406.015.305	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	3.602.799.827	3.602.799.827	-	-
	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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công trình 135	1.828.268.000	1.828.268.000	1.530.374.000	1.530.374.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên	1.774.067.900	1.774.067.900	-	-
Công ty TNHH Điện lạnh và Thiết bị công nghiệp Tân Thanh	1.539.493.197	1.539.493.197	-	-
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp Hùng 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	-	-
Công ty TNHH Thể thao Thành Lâm	800.000.000	800.000.000	2.866.948.226	2.866.948.226
Công ty Cổ phần xây dựng CIVILCO	-	-	2.006.648.770	2.006.648.770
Khách hàng khác	42.295.189.133	42.295.189.133	58.864.654.815	58.864.654.815
Cộng	75.859.703.716	75.859.703.716	76.777.849.078	76.777.849.078

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

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 VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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 Sở Y tế Hà Nội	36.743.860.879	36.743.860.879	4.568.292.079	4.568.292.079
Công ty Cổ phần Phốt pho apatit Việt Nam	1.590.021.030	1.590.021.030	8.197.000.000	8.197.000.000
Khách hàng khác	1.639.876.018	1.639.876.018	6.900.614.102	6.900.614.102
Cộng	54.755.921.927	54.755.921.927	20.397.959.181	20.397.959.181

12. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	31/12/2016		Số phải nộp trong năm VND		Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND		01/01/2016	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước								
Thuế giá trị gia tăng	23.652.454	54.158.273	54.158.273	77.810.727	-	-	-	-
Cộng	23.652.454	54.158.273	54.158.273	77.810.727	-	-	-	-
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước								
Thuế giá trị gia tăng	10.558.909.678	2.999.304.768	2.999.304.768	12.736.728.517	20.296.333.427	20.296.333.427	20.296.333.427	20.296.333.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.224.371.718	518.089.719	518.089.719	1.590.054.468	3.296.336.467	3.296.336.467	3.296.336.467	3.296.336.467
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	-	-	-	2.750.000	2.750.000	2.750.000	2.750.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	168.477.773	261.284.741	261.284.741	301.231.794	208.424.826	208.424.826	208.424.826	208.424.826
Thuế, phí, lệ phí khác	311.469.797	1.180.059.639	1.180.059.639	3.103.119.424	2.234.529.582	2.234.529.582	2.234.529.582	2.234.529.582
Cộng	13.265.978.966	4.958.738.867	4.958.738.867	17.731.134.203	26.038.374.302	26.038.374.302	26.038.374.302	26.038.374.302

12/12/2016
G
EM
CO
TÀI
C
12

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

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

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	874.346.101	2.882.368.422
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	39.754.996.400	28.008.868.938
- 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	6.040.081.451
Cộng	40.629.342.501	30.891.237.360
b. Phải trả dài hạn khác		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	3.000.000	3.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

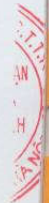
MÃU SỐ B09-DN

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

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	69.901.624.614	69.901.624.614	108.693.302.565	123.827.710.381	69.459.394.676	69.459.394.676
Ngân hàng 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
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	15.576.637.754	15.576.637.754	15.576.637.754
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	-	15.576.637.754	15.576.637.754	15.576.637.754
Cộng	69.901.624.614	69.901.624.614	108.693.302.565	123.827.710.381	85.036.032.430	85.036.032.430

(*) 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 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.



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

MẪU 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	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
a. Biến động về vốn chủ sở hữu					
Số dư tại ngày 01/01/2015	17.000.000.000	3.300.000.000	6.634.360.723	(800.812.994)	26.133.547.729
Vốn góp tăng trong năm	23.000.000.000	-	-	-	23.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	963.186.542	963.186.542
Phân phối lợi nhuận	-	-	447.476.602	(447.476.602)	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	40.000.000.000	3.300.000.000	7.081.837.325	(285.103.054)	50.096.734.271
Tăng vốn (*)	79.997.890.000	(3.300.000.000)	(6.998.870.000)	-	69.699.020.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.680.544.883	1.680.544.883
Giảm khác (**)	-	(117.026.500)	-	-	(117.026.500)
Số dư tại ngày 31/12/2016	119.997.890.000	(117.026.500)	82.967.325	1.395.441.829	121.359.272.654

(*) Theo Nghị quyết số 24/2016/NQ-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.

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)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Vốn góp của Tổng Công ty Vinaconex	300.000.000	300.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	119.697.890.000	39.700.000.000
Cộng	119.997.890.000	40.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	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

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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	Năm 2015
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.143.599.084	166.816.709.430
<u>Trong đó:</u>		
- Doanh thu cung cấp bê tông	36.299.856.590	56.509.635.097
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	23.492.689.731	25.025.869.143
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	94.911.003.601	83.866.057.597
- Doanh thu dịch vụ	5.440.049.162	
- Doanh thu dịch vụ khác	-	1.415.147.593
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.143.599.084	166.816.709.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp 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 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn cung cấp bê tông	35.878.524.166	50.247.986.162
Giá vốn kinh doanh bất động sản	19.599.806.802	21.274.369.135
Giá vốn hợp đồng xây dựng	85.728.617.825	76.636.213.799
Giá vốn dịch vụ khác	1.112.748.750	1.354.720.016
Cộng	142.319.697.543	149.513.289.112

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu	11.965.241	-
Chi phí nhân viên quản lý	5.281.980.612	3.891.224.801
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	72.242.801
Khấu hao tài sản cố định	1.333.410.251	1.374.989.716
Thuế, phí, lệ phí	4.656.754	600.747.781
Chi phí dự phòng	50.229.628	81.195.415
Dịch vụ mua ngoài	646.914.393	275.238.634
Chi phí bằng tiền khác	1.549.201.636	2.671.895.286
Cộng	8.878.358.515	8.967.534.434

4. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ thanh lý gián giáo, cấp pha	18.185.682	-
Xử lý công nợ không có nghĩa vụ phải trả	123.838.664	4.202.372
Nhận bồi thường	-	20.402.400
Cộng	142.024.346	24.604.772

5. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền chậm nộp thuế và bảo hiểm	1.103.091.631	79.712.405
Các khoản chi phí khác	4.832.110	1.084.825
Cộng	1.107.923.741	80.797.230

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

MAU SỐ B09-DN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Nội dung	Năm 2016		Năm 2015	
	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Hoạt động kinh doanh BDS	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Hoạt động kinh doanh BDS
Lợi nhuận trước thuế		2.198.634.602		1.492.548.137
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	(391.813.992)	2.198.634.602	113.844.109	1.378.704.028
- Chi phí nộ phạt	1.158.987.512	1.158.987.512	212.411.356	212.411.356
- Chi khấu hao nguyên giá xe ô tô vượt 1,6 tỷ	1.117.320.845	1.117.320.845	170.744.689	170.744.689
Chuyển lỗ phát sinh năm trước	41.666.667	41.666.667	41.666.667	41.666.667
Doanh thu chuyển nhượng	(767.173.520)	(767.173.520)	(326.255.465)	(326.255.465)
Giá vốn chuyển nhượng		23.492.689.731		25.025.869.143
Chi phí lãi vay phân bổ		19.599.806.802		21.274.369.135
Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ		1.302.434.335		1.027.485.045
Thu nhập chịu thuế		1.302.434.335		1.027.485.045
Thuế suất	20%	2.590.448.594	-	1.345.310.935
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		518.089.719	22%	1.378.704.028
			22%	
		518.089.719		303.314.886
				303.314.886

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp 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****a. Cổ phiếu**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành đầu năm	4.000.000	4.000.000
Số cổ phiếu lưu hành từ việc tăng vốn chủ sở hữu từ Quỹ đầu tư phát triển và Thặng dư vốn cổ phần	1.029.887	1.029.887
Số cổ phiếu lưu hành bình quân từ việc tăng vốn chủ sở hữu từ các cổ đông góp bằng tiền	1.642.223	
Cộng: Số cổ phiếu bình quân phát hành tăng trong năm	2.672.110	1.029.887
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.672.110	5.029.887

Trong năm 2016, Công ty thực hiện tăng vốn chủ sở hữu từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển với tổng giá trị 10.298.870.000 đồng, tương đương 1.029.887 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết số 24/2016/V21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2016 của Đại hội đồng cổ đông. Theo hướng dẫn tại Chuẩn mực Việt Nam số 30 “Lãi cơ bản trên cổ phiếu”, lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2015 được điều chỉnh do ảnh hưởng của yếu tố trên như sau:

	Số cổ phiếu lưu hành bình quân	Lãi cơ bản trên cổ phiếu
Trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	4.000.000	241
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển 2016	1.029.887	(49)
Sau điều chỉnh	5.029.887	191

b. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.680.544.883	963.186.542
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.680.544.883	963.186.542
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	6.672.110	5.029.887
Lãi cơ bản trên một cổ phiếu	252	191

Điều lệ hoạt động và quy chế tài chính của Công ty không quy định cụ thể về việc phải trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Đồng thời, trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 không thông qua việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2015. Theo đó, Công ty không ước tính quỹ khen thưởng phúc lợi cần trích lập khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.573.904.110	95.902.963.759
Chi phí nhân công	26.701.567.877	12.912.266.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.951.626.660	4.514.583.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.312.134.407	3.248.533.779
Chi phí khác bằng tiền	4.521.465.437	11.303.024.034
Cộng	140.060.698.491	127.881.371.076

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC**1. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Bộ phận theo khu vực địa lý**

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác.

Công ty có trụ sở chính và các Chi nhánh đặt tại thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty có trạm bơm bê tông tại Thanh Hóa. Do đó, Công ty có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28- Báo cáo bộ phận, chi tiết như sau:

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu		
Hà Nội	131.775.644.762	132.815.066.591
Thanh Hóa	27.826.371.595	34.001.642.839
Giá vốn		
Hà Nội	117.471.817.687	120.674.241.284
Thanh Hóa	26.465.813.018	28.839.047.828
	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Hà Nội	378.069.095.103	299.145.355.080
Thanh Hóa	3.267.802.580	1.087.121.241
Tổng tài sản	381.336.897.683	300.232.476.321

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 (ba) bộ phận hoạt động: bộ phận quản lý các dự án bất động sản, bộ phận quản lý hợp đồng xây dựng, bộ phận kinh doanh hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này. Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 tổng hợp kèm theo

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2016

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	43.094.681.593	47.600.540.077	24.653.298.474	115.348.520.144
Tài sản không phân bổ				184.883.956.177
Tổng tài sản				300.232.476.321
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận			19.966.602.914	19.966.602.914
Nợ phải trả không phân bổ				230.169.139.136
Tổng nợ phải trả				250.135.742.050

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	42.226.165.894	31.361.849.861	52.894.562.182	106.482.577.937
Tài sản không phân bổ				274.854.319.746
Tổng tài sản				381.336.897.683
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận			15.440.716.684	15.440.716.684
Nợ phải trả không phân bổ				244.536.908.345
Tổng nợ phải trả				259.977.625.029

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

MÃ SỐ B09-DN

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2016

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác		Kinh doanh bất động sản		Bán bê tông		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	100.351.052.763	23.492.689.731	36.299.856.590	160.143.599.084				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	100.351.052.763	23.492.689.731	36.299.856.590	160.143.599.084				
Tổng doanh thu	86.841.366.575	19.599.806.802	35.878.524.166	142.319.697.543				
Kết quả kinh doanh bộ phận	13.509.686.188	3.892.882.929	421.332.424	17.823.901.541				
Chi phí không phân bổ				8.878.358.515				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				8.945.543.026				
Doanh thu từ các khoản đầu tư				60.481.850				
Lợi nhuận khác				(965.899.395)				
Chi phí tài chính				5.841.490.879				
Lợi nhuận trước thuế				2.198.634.602				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				518.089.719				
Lợi nhuận trong năm				1.680.544.883				



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B09-DN

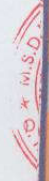
VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2015

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.281.205.190	25.025.869.143	56.509.635.097	166.816.709.430
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	<u>85.281.205.190</u>	<u>25.025.869.143</u>	<u>56.509.635.097</u>	<u>166.816.709.430</u>
Tổng doanh thu	77.990.933.815	21.274.369.135	50.247.986.162	149.513.289.112
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ				
Kết quả kinh doanh bộ phận	7.290.271.375	3.751.500.008	6.261.648.935	17.303.420.318
Chi phí không phân bổ				8.967.534.434
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				8.335.885.884
Doanh thu từ các khoản đầu tư				61.834.588
Lợi nhuận khác				(56.192.458)
Chi phí tài chính				6.848.979.876
Lợi nhuận trước thuế				1.492.548.138
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				529.361.596
Lợi nhuận trong năm				963.186.542



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo***VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. 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).

Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	69.901.624.614	85.036.032.430
<i>Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>54.737.587.871</i>	<i>7.800.279.417</i>
Nợ thuần	15.164.036.743	77.235.753.013
Vốn chủ sở hữu	121.359.272.654	50.096.734.271
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	12,50%	154,17%

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.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.737.587.871	7.800.279.417
Phải thu khách hàng và phải thu khác	119.411.195.665	140.204.146.106
Cộng	174.148.783.536	148.004.425.523
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ	69.901.624.614	85.036.032.430
Phải trả người bán và phải trả khác	116.492.046.217	107.672.086.438
Chi phí phải trả	96.044.239	1.676.458.127
Cộng	186.489.715.070	194.384.576.995

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.737.587.871	-	54.737.587.871
Phải thu khách hàng và phải thu khác	115.411.195.665	4.000.000.000	119.411.195.665
Cộng	170.148.783.536	4.000.000.000	174.148.783.536
Tại 31/12/2016			
Phải trả người bán và phải trả khác	116.489.046.217	3.000.000	116.492.046.217
Chi phí phải trả	96.044.239	-	96.044.239
Các khoản vay	69.901.624.614	-	69.901.624.614
Cộng	186.486.715.070	3.000.000	186.489.715.070
Chênh lệch thanh khoản thuần	(16.337.931.534)	3.997.000.000	(12.340.931.534)

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.800.279.417	-	7.800.279.417
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.204.146.106	4.000.000.000	140.204.146.106
Cộng	144.004.425.523	4.000.000.000	148.004.425.523
Tại 01/01/2016			
Phải trả người bán và phải trả khác	107.672.086.438	-	107.672.086.438
Chi phí phải trả	1.676.458.127	-	1.676.458.127
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	85.036.032.430	-	85.036.032.430
Cộng	194.384.576.995	-	194.384.576.995
Chênh lệch thanh khoản thuần	(50.380.151.472)	4.000.000.000	(46.380.151.472)

3. 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 Hanh

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vay tiền		
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
Cộng	27.824.720.000	850.000.000
Trả tiền		
Nguyễn Xuân Việt	18.769.943.000	-
Cộng	18.769.943.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

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

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

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lương	575.898.471	524.123.884
Cộng	575.898.471	524.123.884

4. 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 tổng hợp.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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:

	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
Cộng	28.360.077	1.590.054.468	2.186.436.785	3.804.851.330

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tổng hợp kèm theo

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)

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:

<u>Chỉ tiêu trên Báo cáo</u>	<u>Ảnh hưởng VND</u>
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015	
<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
Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2016	
<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:

<u>Chỉ tiêu trên Báo cáo</u>	<u>Mã số</u>	<u>Trước điều chỉnh</u>	<u>Sau điều chỉnh</u>
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			
Chi phí khác	32	171.760.514	80.728.230
Lợi nhuận khác	40	(147.224.742)	(56.192.458)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.401.515.854	1.492.548.138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	303.314.886	529.361.596
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.098.200.968	963.186.542
Bảng Cân đối kế toán			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22.233.522.972	26.038.374.302
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	3.519.748.276	(285.103.054)

Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 05 tháng 04 năm 2017

Phan Trường Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc