

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 06 /2018/CV-V21

V/v: Công bố BCTC văn phòng

Quý IV/2017

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

**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 văn phòng quý IV năm 2017 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 18 tháng 01 năm 2018 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình : Lợi nhuận Quý IV/2017 tăng so với Quý IV/2016 bởi các yếu tố chủ yếu sau:
    - Doanh thu kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước
    - Chi phí tài chính trong kỳ giảm so với Quý IV/2016
    - Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do trong kỳ Công ty đã tích cực thu hồi công nợ và đã hoàn nhập được các khoản dự phòng đã trích lập.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.vinaconex21.vn](http://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 PKT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>318,362,562,213</b>	<b>294,056,160,000</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>8,784,179,296</b>	<b>54,363,378,608</b>
1. Tiền	111	V.01	8,784,179,296	54,363,378,608
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>230,807,570,936</b>	<b>161,523,845,698</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03a	69,132,282,102	83,215,351,662
2. Trả trước cho người bán	132		121,461,712,989	86,987,938,557
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		18,580,975,903	13,542,889,361
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136	V.04a	22,564,821,112	13,495,182,851
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(932,221,170)	(35,717,516,733)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>78,770,811,981</b>	<b>78,168,935,694</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	78,770,811,981	78,168,935,694
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.14a	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>35,939,533,713</b>	<b>39,344,705,924</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6,963,938,000</b>	<b>6,931,650,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	6,963,938,000	6,931,650,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28,288,479,294</b>	<b>30,739,596,336</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	28,288,479,294	30,739,596,336
- Nguyên giá	222		70,090,504,835	70,886,232,926
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41,802,025,541)	(40,146,636,590)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>118,181,818</b>	<b>960,036,194</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08b	118,181,818	960,036,194
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>568,934,601</b>	<b>713,423,394</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	568,934,601	713,423,394
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>354,302,095,926</b>	<b>333,400,865,924</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>235,530,315,203</b>	<b>244,290,394,421</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>235,530,315,203</b>	<b>244,287,394,421</b>
1. Phải trả người bán	311	V.16a	49,158,768,376	61,744,265,548
2. Người mua trả tiền trước	312		58,125,975,418	53,704,987,747
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	9,112,896,416	12,373,544,911
4. Phải trả người lao động	314		7,543,183,606	5,818,453,992
5. Chi phí phải trả	315	V.18	83,404,645	96,044,239
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện	318	V.20a	15,909,091	19,130,869
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	55,152,680,718	40,629,342,501
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	56,409,296,933	69,901,624,614
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23a		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(71,800,000)	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>3,000,000</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	-	3,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	-	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>118,771,780,723</b>	<b>89,110,471,503</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.25	<b>118,771,780,723</b>	<b>89,110,471,503</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119,997,890,000	119,997,890,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117,026,500)	(117,026,500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		82,967,325	82,967,325
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp lại doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1,192,050,102)	(30,853,359,322)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>354,302,095,926</b>	<b>333,400,865,924</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Phan Trường Quân

2

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN  
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

PHẦN I: LÃI LỖ  
Quý IV năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2017	QIV/2016	Lũy kế QIV/2017	Lũy kế QIV/2016
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	105,386,813,111	44,242,262,114	178,865,024,130	120,792,938,052
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		105,386,813,111	44,242,262,114	178,865,024,130	120,792,938,052
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	102,347,027,748	37,775,323,075	171,098,649,990	105,859,359,168
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3,039,785,363	6,466,939,039	7,766,374,140	14,933,578,884
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	4,307,963	10,031,537	22,070,978	59,639,177
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1,398,707,701	2,409,764,947	5,348,877,185	5,665,061,940
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,398,707,701	2,409,764,947	5,348,877,185	5,665,061,940
8. Chi phí bán hàng	24	VI.08a	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08b	(13,564,444,212)	31,812,702,876	(2,637,876,396)	35,167,365,186
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		15,209,829,837	(27,745,497,247)	30,077,444,329	(25,839,209,065)
11. Thu nhập khác	31	VI.06	72,498	123,834,060	202,119,918	142,024,133
12. Chi phí khác	32	VI.07	263,682,604	35,582,025	541,996,033	196,181,096
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(263,610,106)	88,252,035	(339,876,115)	(54,156,963)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14,946,219,731	(27,657,245,212)	29,737,568,214	(25,893,366,028)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Bà La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

**PHẦN I: LÃI LỖ**

**Quý IV năm 2017**

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2017		QIV/2016		Lũy kế QIV/2017		Lũy kế QIV/2016	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		14,946,219,731	(27,657,245,212)	29,737,568,214	(25,893,366,028)				
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70									
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71									



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

PHẦN II: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC

Năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND					
		Số còn phải nộp đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp cuối kỳ	
		Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Lũy kế	Số đã nộp
<b>I/ Thuế</b>	<b>10</b>	<b>12,110,167,911</b>	<b>7,359,620,673</b>	<b>4,362,349,178</b>	<b>7,359,620,673</b>	<b>7,359,620,673</b>	<b>9,112,896,416</b>
1. Thuế GTGT phải nộp	11	10,184,565,342	6,598,750,666	3,757,668,782	6,598,750,666	6,598,750,666	7,343,483,458
Trong đó: Thuế GTGT của hàng NK	12	-	-	-	-	-	-
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	1,706,281,999	-	-	-	-	1,706,281,999
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	2,750,000	-	-	-	-	2,750,000
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-
7. Thuế môn bài	18	-	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	-
8. Thuế nhà đất	19	76,980,863	18,891,030	18,891,030	83,583,731	83,583,731	12,288,162
9. Tiền thuê đất	20	91,496,910	674,286,276	582,789,366	674,286,276	674,286,276	-
10. Các loại thuế khác	21	48,092,797	-	-	-	-	48,092,797
<b>II/ Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>263,377,000</b>	<b>263,377,000</b>	<b>-</b>	<b>263,377,000</b>	<b>263,377,000</b>	<b>-</b>
1. Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-
2. Các khoản phí, lệ phí	32	263,377,000	263,377,000	-	263,377,000	263,377,000	-
3. Các khoản phải nộp khác	33	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>12,373,544,911</b>	<b>7,622,997,673</b>	<b>4,362,349,178</b>	<b>7,622,997,673</b>	<b>7,622,997,673</b>	<b>9,112,896,416</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**PHẦN III: THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,**  
**THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA**  
**Năm 2017**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
<b>I. Thuế GTGT được khấu trừ</b>			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	-	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	13,348,235,743	13,348,235,743
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	13,348,235,743	13,348,235,743
a. Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	13,348,235,743	13,348,235,743
b. Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c. Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d. Thuế GTGT không được khấu trừ	16		
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	-	x
<b>II. Thuế GTGT được hoàn lại</b>			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
<b>III. Thuế GTGT được giảm</b>			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
<b>IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa</b>			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	10,184,565,342	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	17,105,904,525	17,105,904,525
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	13,348,235,743	13,348,235,743
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44		
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	6,598,750,666	6,598,750,666
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	7,343,483,458	x

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
*Phan Trường Quân*

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)




**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Huy Cường*



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**  
 Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
 Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 03 – DN  
 (Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 Theo phương pháp gián tiếp  
 Quý IV năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số TM	LK QIV/2017 VND	LK QIV/2016 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29,737,568,214	(25,893,366,028)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	2,451,117,042	2,951,626,660
- Các khoản dự phòng	03	412,735,397	26,662,115,588
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(22,070,978)	(59,639,177)
- Chi phí lãi vay	06	5,348,877,185	5,665,061,940
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động	08	37,928,226,860	9,325,798,983
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(69,316,013,238)	(41,896,398,777)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(601,876,287)	11,982,434,441
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10,466,361,217)	22,269,328,666
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	144,488,793	(418,652,033)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(5,348,877,185)	(5,687,953,463)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(1,590,054,468)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	15,454,469,665	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3,000,000)	(274,229,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(32,208,942,609)</b>	<b>(6,289,725,651)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	100,000,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22,070,978	59,639,177
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>122,070,978</b>	<b>59,639,177</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	67,999,983,500
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	130,314,019,227	108,693,302,565
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(143,806,346,908)	(123,827,710,381)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG  
Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN  
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số TM	LK QIV/2017 VND	LK QIV/2016 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(13,492,327,681)	52,865,575,684
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(45,579,199,312)	46,635,489,210
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	54,363,378,608	7,727,889,398
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	8,784,179,296	54,363,378,608

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG  
*Phan Trường Quân*

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**  
**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**  
Bảo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN  
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

**I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - mã số DN: 0500236902 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 9 ngày 08/06/2017.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 08/06/2017 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp. Vốn điều lệ Công ty là: **119.997.890.000 đồng ( Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng )**.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

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

Các đơn vị trực thuộc:

*Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xi nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng được thành lập ngày 21/12/2006, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 02 số 0500236902-001 ngày 08/05/2012 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 16/05/2012, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902-002 ngày 16/05/2012 tại số 69, đường Tuệ Tĩnh, phường Thanh Sơn, Tp. Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh.*

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS và sản xuất bột tổng thương phẩm

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu 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; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;

+ Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;

+ 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;

+ Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

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

Điện thoại: 04.63256588

Fax: 04.63256588



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

**II Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán:**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2017 kết thúc ngày 31/12/2017

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

**II Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Fast Accounting.

**I Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Do không có phát sinh các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ nên Công ty không phải chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng Việt Nam (VND).

**2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

**3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

**3.1. Tài sản cố định hữu hình:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, thông tư số 200/2006/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 49
Máy móc thiết bị	VND
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

**3.2. Tài sản cố định thuê tài chính:**

**3.3. Tài sản cố định vô hình:**

**4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

**5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Chi phí phát sinh chờ phân bổ, chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ, giá trị thương hiệu của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được xác định theo Quyết định số 1117/QĐ/VC-TCKH ngày 08/9/2003 của Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam khi góp vốn vào Công ty;

Chi phí phát sinh chờ phân bổ bao gồm chi phí trước hoạt động của các trạm bê tông Hòa Lạc, bê tông thương phẩm Phú Thọ, bê tông Thanh Hóa... đang trong giai đoạn đầu tư chưa đi vào sản xuất.

Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng trên một năm;

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản chi phí nhân công, vật tư thuộc dự án E16, chi phí dự án văn phòng công ty đã xác định với chủ đầu tư và chưa xuất hóa đơn được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký.

**9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu  
Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, bán bê tông thương phẩm, bán vật liệu, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu bán bê tông thương phẩm được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao thành phẩm cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động bán nhà dự án: Đối với các căn hộ đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Riêng đối với các căn hộ được bán trước khi phần xây dựng được hoàn tất, thì doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đó Công ty có trách nhiệm xây dựng hoàn thành căn hộ, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê địa điểm được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, đã trừ đi chi phí lãi vay được vốn hóa.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

**14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

**15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**15.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**  
Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN  
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế. Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

**15.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn**

**Thuế giá trị gia tăng**

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

**15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn bán nhà dự án được xác định trên cơ sở giá thành dự toán của từng căn hộ (hạ tầng và chi phí xây dựng), chi phí phát sinh thực tế đã tập hợp và kiểm tra hiện trạng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hàng bán của bê tông thương phẩm, bán thép được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận như sau:

+ Đối với các công trình đã hoàn thành bàn giao không còn các hạng mục dở dang, giá vốn được ghi nhận bằng tổng chi phí thực tế phát sinh đã được tập hợp phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

+ Đối với các công trình còn có các hạng mục dở dang đến cuối kỳ, Công ty tiến hành kiểm kê, đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ và xác định giá vốn trên cơ sở: Giá vốn xây lắp ghi nhận trong kỳ = Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ + Tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh trong kỳ - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ đã ghi nhận của từng công trình.

+ Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế**

1. Tiền	31/12/2017		01/01/2017	
	VNĐ		VNĐ	
+ Tiền mặt	334,424,148		640,165,535	
- Văn phòng Công ty	334,424,148		640,165,535	
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8,449,755,148		53,723,213,073	
- Văn phòng Công ty	8,449,755,148		53,723,213,073	
+ Tiền đang chuyển			-	
<b>Cộng</b>	<b>8,784,179,296</b>		<b>54,363,378,608</b>	

  

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2017 VNĐ</b>			<b>01/01/2017 VNĐ</b>		
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn						
+ Văn phòng Công ty	69,132,282,102			83,215,351,662		
- Tổng Công ty cổ phần Vinaconex	4,121,964,431			4,357,370,638		
- BQL các DA công trình XD	17,383,042,000			17,383,042,000		
- Công ty TNHH ĐT Quảng Long Thanh Hóa	-			11,420,382,200		
- Công ty cổ phần DAP số 2 - Vinachem	11,983,364,608			10,599,311,860		
- Các khách hàng khác	35,643,911,063			39,455,244,964		
<b>Cộng</b>	<b>69,132,282,102</b>			<b>83,215,351,662</b>		
b, Phải thu khách hàng dài hạn						
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên						-
- Các khách hàng khác						-
<b>Cộng</b>						-
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan						-
<b>Cộng</b>						-

  

4. Phải thu khác	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ phần hoá;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;				
- Phải thu người lao động;	19,296,796,307		3,191,372,569	

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

**Quý IV năm 2017**

(tiếp theo)

- Ký cược, ký quỹ;	32,288,000		
- Cho mượn;			
- Các khoản chi hộ;			
- Phải thu khác.	3,235,736,805	10,303,810,282	-
+ Văn phòng Công ty	3,235,736,805	10,303,810,282	-
<b>Cộng</b>	<b>22,564,821,112</b>	<b>-</b>	<b>13,495,182,851</b>
b, Dài hạn			
- Phải thu khác.	6,963,938,000	6,931,650,000	-
+ Văn phòng Công ty	6,963,938,000	6,931,650,000	-
<b>Cộng</b>	<b>6,963,938,000</b>	<b>-</b>	<b>6,931,650,000</b>

**5. Tài sản thiếu chờ xử lý**

(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)

31/12/2017		01/01/2017	
VNĐ		VNĐ	
Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị

**6. Nợ xấu**

30/09/2017			01/01/2017		
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ

**7. Hàng tồn kho**

31/12/2017		01/01/2017	
VNĐ		VNĐ	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;			
- Nguyên liệu, vật liệu;	-	-	-
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-	-
+ Văn phòng	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ;	22,855,399	57,758,028	-
+ Văn phòng Công ty	22,855,399	57,758,028	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	78,747,956,582	78,111,177,666	-
+ Văn phòng Công ty	78,747,956,582	78,111,177,666	-
<b>Cộng</b>	<b>78,770,811,981</b>	<b>-</b>	<b>78,168,935,694</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

31/12/2017		01/01/2017	
VNĐ		VNĐ	
+ Văn phòng công ty	-	-	-

(Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-

b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD/CB)	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
- XD/CB;	118,181,818	960,036,194
+ Nhà máy gạch không nung tại Cam Thượng	118,181,818	381,558,818
+ Sửa chữa, lắp đặt trạm Kiến hưng	-	578,477,376
+ Góp đầu tư dự án Hoàng Mai	-	-
<b>Cộng</b>	<b>118,181,818</b>	<b>960,036,194</b>

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Dư 01/01/2017	31,366,500,991	20,498,763,301	16,862,643,628	1,549,225,006	609,100,000	70,886,232,926
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XD/CB hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán			795,728,091			795,728,091
- Giảm khác						
Dư 31/12/2017	31,366,500,991	20,498,763,301	16,066,915,537	1,549,225,006	609,100,000	70,090,504,835
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Dư 01/01/2017	4,388,631,788	18,556,296,424	16,033,084,870	757,520,184	411,103,324	40,146,636,590
- Khấu hao trong kỳ	613,133,388	880,756,800	736,849,226	144,240,124	76,137,504	2,451,117,042
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán			795,728,091			795,728,091
- Giảm khác						
Dư 31/12/2017	5,001,765,176	19,437,053,224	15,974,206,005	901,760,308	487,240,828	41,802,025,541
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại 01/01/2017	26,977,869,203	1,942,466,877	829,558,758	791,704,822	197,996,676	30,739,596,336
Tại 31/12/2017	26,364,735,815	1,061,710,077	92,709,532	647,464,698	121,859,172	28,288,479,294

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

**10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình****11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính****12. Tăng giảm bất động sản đầu tư**

13. Chi phí trả trước	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;		
- Chi phí đi vay;		
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	-	-
<b>Cộng</b>	-	-
b, Dài hạn		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm;		
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	568,934,601	713,423,394
+ Bãi cát Cam Thượng	-	-
+ Trạm bê tông Hòa Lạc	-	-
+ Trạm bê tông Phú Thọ	-	-
+ Trạm bê tông Thanh Hóa	-	-
+ Nhà ăn văn phòng	-	-
+ Công cụ dụng cụ khác	568,934,601	713,423,394
+ Phần mềm kế toán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>568,934,601</b>	<b>713,423,394</b>

14. Tài sản khác	30/09/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
<b>Cộng</b>	-	-
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
<b>Cộng</b>		

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2017 VNĐ		Từ 01/01 đến 31/12/2017		01/01/2017 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

a, Vay ngắn hạn

- Vay ngắn hạn	56,409,296,933	56,409,296,933	130,314,019,227	143,806,346,908	69,901,624,614	69,901,624,614
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-

**Cộng** 56,409,296,933 56,409,296,933 130,314,019,227 143,806,346,908 69,901,624,614 69,901,624,614

b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)

Vay MHB - - - - - - -

**Cộng** - - - - - - -

c, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 31/12/2017			Từ 01/01 đến 31/12/2016		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						

d, Số vay và nợ thuê tài chính chưa thanh toán được

	31/12/2017 VNĐ		01/01/2017 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
<b>Cộng</b>				
- Lý do chưa thanh toán				

đ, Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

**16. Phải trả người bán**

	31/12/2017 VNĐ		01/01/2017 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	49,158,768,376	49,158,768,376	61,744,265,548	61,744,265,548
- Công ty TNHH Quảng Long	2,893,542,255	2,893,542,255	7,234,848,255	7,234,848,255
- Phải trả cho các đối tượng khác	46,265,226,121	46,265,226,121	54,509,417,293	54,509,417,293
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàng Sơn				
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Lâm Thanh				
- Phải trả cho các đối tượng khác				



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

+ Chi nhánh Quảng Ninh	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Cát linh	-	-	-	-
- Công ty TNHH SX TM và DV tổng hợp Anh Mỹ	-	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thăng lợi Đông Triều	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>49,158,768,376</b>	<b>49,158,768,376</b>	<b>61,744,265,548</b>	<b>61,744,265,548</b>

b, Các khoản phải trả người bán dài hạn  
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;

- Phải trả cho các đối tượng khác

**Cộng**

c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán  
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;

- Các đối tượng khác

**Cộng**

d, Phải trả người bán là các bên liên quan

Chi tiết theo từng đối tượng

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2017 VNĐ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2017 VNĐ
+ Thuế GTGT	10,184,565,342	3,757,668,782	6,598,750,666	7,343,483,458
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,706,281,999	-	-	1,706,281,999
+ Thuế Thu nhập cá nhân	2,750,000	-	-	2,750,000
+ Các loại thuế khác	479,947,570	604,680,396	1,024,247,007	60,380,959
<b>Cộng</b>	<b>12,373,544,911</b>	<b>4,362,349,178</b>	<b>7,622,997,673</b>	<b>9,112,896,416</b>

18. Chi phí phải trả	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
a, Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	83,404,645	96,044,239
- Các khoản trích trước khác;	-	-
<b>Cộng</b>	<b>83,404,645</b>	<b>96,044,239</b>

b, Dài hạn

**Cộng**

19. Phải trả khác	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
-------------------	-------------------	-------------------

a, Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết;

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

- Kinh phí công đoàn;	-	-
- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp	719,028,257	874,346,101
- Phải trả về cổ phần hoá;		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	54,433,652,461	39,754,996,400
<b>Cộng</b>	<b>55,152,680,718</b>	<b>40,629,342,501</b>
b, Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	3,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3,000,000</b>
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)		

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
a, Ngắn hạn	15,909,091	19,130,869
<b>Cộng</b>	<b>15,909,091</b>	<b>19,130,869</b>
b, Dài hạn		
<b>Cộng</b>		
c, Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).		

**21. Trái phiếu phát hành**

21.1 Trái phiếu	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a, Trái phiếu phát hành						
<b>Cộng</b>						
b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)						
<b>Cộng</b>						
21.2 Trái phiếu chuyển đổi						

**22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả**

23. Dự phòng phải trả	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ

**24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

a, Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ

**25. Vốn chủ sở hữu**

a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

DVT: Đồng Việt Nam

**Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Dư 01/01/2016	40,000,000,000	3,300,000,000	-	7,081,837,325	(4,959,993,294)	45,421,844,031
- Tăng vốn	79,997,890,000	(3,300,000,000)		(6,998,870,000)		69,699,020,000
- Lãi					-	-
- Tăng khác					-	-
- Lỗ					25,893,366,028	25,893,366,028
- Giảm khác		117,026,500			-	117,026,500
Dư 01/01/2017	119,997,890,000	(117,026,500)	-	82,967,325	(30,853,359,322)	89,110,471,503
- Tăng vốn	-	-		-	-	-
- Lãi					29,737,568,214	29,737,568,214
- Tăng khác					-	-
- Lỗ					-	-
- Giảm khác					76,258,994	76,258,994
Dư 31/12/2017	119,997,890,000	(117,026,500)	-	82,967,325	(1,192,050,102)	118,771,780,723

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017 VNĐ	01/01/2017 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390,000,000	390,000,000
- Vốn góp của các đối tượng khác	119,607,890,000	119,607,890,000
<b>Cộng</b>	<b>119,997,890,000</b>	<b>119,997,890,000</b>

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

	Năm 2017 VNĐ	Năm 2016 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	119,997,890,000	40,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	79,997,890,000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	119,997,890,000	119,997,890,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**  
**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**  
 Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN  
 (Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
**Quý IV năm 2017**  
*(tiếp theo)*

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>Cổ phiếu</b>
d, Cổ phiếu		
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11,997,890	11,997,890
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11,997,890	11,997,890
+ Cổ phiếu phổ thông	11,997,890	11,997,890
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ :		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ :		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11,997,890	11,997,890
+ Cổ phiếu phổ thông	11,997,890	11,997,890
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ :		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

- d, Cổ tức
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:.....
  - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:.....

	<b>01/01/2017</b>			<b>31/12/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>VNĐ</b>
e, Các quỹ của doanh nghiệp				
- Quỹ đầu tư phát triển;	82,967,325	-	-	82,967,325
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.				
<b>Cộng</b>	<b>82,967,325</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82,967,325</b>

g, Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

<b>26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh		

<b>27. Chênh lệch tỷ giá</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng :		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân kl		

<b>28. Nguồn kinh phí</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

- Nguồn kinh phí được cấp trong năm
- Chi sự nghiệp
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm

<b>29. Các khoản mục ngoài bảng CĐKT</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>

**30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình****VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
a, Doanh thu		
+ Doanh thu bán hàng	8,091,602,806	-
+ Doanh thu xây lắp	159,157,841,720	94,369,420,874
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Doanh thu bất động sản	9,442,753,624	23,492,689,731
+ Doanh thu dịch vụ	1,102,646,868	1,730,546,674
+ Doanh thu khác	1,070,179,112	1,200,280,773
<b>Cộng</b>	<b>178,865,024,130</b>	<b>120,792,938,052</b>

## b, Doanh thu các bên liên quan

(Chi tiết theo từng đối tượng)

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu****Cộng**

	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ

**3. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
+ Giá vốn bán hàng	8,072,870,536	
+ Giá vốn xây lắp	152,946,092,672	85,146,803,616
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Giá vốn bất động sản	8,757,818,648	19,599,806,802
+ Giá vốn dịch vụ	1,321,868,134	1,112,748,750
+ Giá vốn khác		-
<b>Cộng</b>	<b>171,098,649,990</b>	<b>105,859,359,168</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22,070,978	59,639,177

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

<b>Cộng</b>	<b>22,070,978</b>	<b>59,639,177</b>
	<b>Lũy kế QIV -2017</b>	<b>Lũy kế QIV - 2016</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay;	5,348,877,185	5,665,061,940
<b>Cộng</b>	<b>5,348,877,185</b>	<b>5,665,061,940</b>
	<b>Lũy kế QIV -2017</b>	<b>Lũy kế QIV - 2016</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Các khoản khác.	202,119,918	142,024,133
<b>Cộng</b>	<b>202,119,918</b>	<b>142,024,133</b>
	<b>Lũy kế QIV -2017</b>	<b>Lũy kế QIV - 2016</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Các khoản khác.	541,996,033	196,181,096
<b>Cộng</b>	<b>541,996,033</b>	<b>196,181,096</b>
	<b>Lũy kế QIV -2017</b>	<b>Lũy kế QIV - 2016</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp</b>		
a. Chi phí bán hàng		
<b>Cộng</b>	-	-
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
+ Chi phí nhân viên quản lý	3,652,650,248	3,529,949,639
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	11,965,241
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	14,954,545	
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	1,035,911,852	1,333,410,251
+ Thuế, phí và lệ phí	120,088,589	-
+ Chi phí dự phòng	(34,785,295,563)	26,662,115,588
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	482,443,359	2,251,346,429
+ Chi phí bằng tiền khác	1,841,370,574	1,378,578,038
<b>Cộng</b>	<b>(27,637,876,396)</b>	<b>35,167,365,186</b>
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;		
- Các khoản ghi giảm khác		
	<b>Lũy kế QIV -2017</b>	<b>Lũy kế QIV - 2016</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b>9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	-	-
- Chi phí nhân công;	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	-	-
- Chi phí khác bằng tiền.	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu Thuế năm hiện hành	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
--------------------------------	-------------------------	--------------------------

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Lũy kế QIV -2017 VNĐ	Lũy kế QIV - 2016 VNĐ
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - VĂN PHÒNG

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG CÔNG TY

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

#### VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: .....
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: .....
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục: .....
7. Những thông tin khác: .....

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
*Phạm Trường Quân*

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018



Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*