

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 35 /2018/CV-V21

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2018

V/v: Công bố BCTC

văn phòng 2017 đã được kiểm toán

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 đã kiểm toán văn phòng năm 2017 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 26 tháng 02 năm 2018 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam ký phát hành ngày 14/03/2018.
 - 6.2 Nội dung giải trình : Sau kiểm toán Lợi nhuận sau thuế TNDN đạt: 29.209.522.457 đồng, giảm 528.045.757 đồng so với trước kiểm toán bởi Báo cáo văn phòng kiểm toán đã hạch toán bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2017 là: 528.045.757 đồng.
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 PKT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 33

202
ÔNG
H NHIẾ
TOÁN
VIỆT
GIÁ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch
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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính 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 phán 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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 



Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Số: 87 -18/BC-TC/BKTTC-VAE

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2018, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục V. 15 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2017 ông Nguyễn Xuân Việt – Chủ tịch hội đồng quản trị đã nộp tiền vào Công ty Cổ phần Vinaconex 21 với tổng số tiền là 11.811.960.858 đồng để bảo lãnh cho các khoản phải thu khó đòi theo Nghị Quyết số 12A/NQ/HĐQT - V21 ngày 05/10/2017 về việc tăng cường công tác thu hồi công nợ, ổn định tình hình tài chính của Hội đồng quản trị Công ty CP Vinaconex 21 và Bản cam kết tiếp tục thu hồi công nợ và bảo lãnh cho các khoản công nợ phải thu khó đòi của Ông Nguyễn Xuân Việt.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán phát hành ngày 17/04/2017 và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Phạm Ngọc Toàn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Huyền
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		330.261.323.071	294.056.160.000
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	8.784.179.296	54.363.378.608
1 Tiền	111		8.784.179.296	54.363.378.608
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		242.706.331.794	161.523.845.698
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	80.944.242.960	83.215.351.662
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.	121.461.712.989	86.987.938.557
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.4.	18.580.975.903	13.542.889.361
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	22.651.621.112	13.495.182.851
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(932.221.170)	(35.717.516.733)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	78.770.811.981	78.168.935.694
1 Hàng tồn kho	141		78.770.811.981	78.168.935.694
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		35.939.533.713	39.344.705.924
I Các khoản phải thu dài hạn	210		6.963.938.000	6.931.650.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	6.963.938.000	6.931.650.000
II Tài sản cố định	220		28.288.479.294	30.739.596.336
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	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)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	118.181.818	960.036.194
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		118.181.818	960.036.194
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		568.934.601	713.423.394
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	568.934.601	713.423.394
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		366.200.856.784	333.400.865.924

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
C NỢ PHẢI TRẢ	300		247.957.121.818	244.290.394.421
I Nợ ngắn hạn	310		247.957.121.818	244.287.394.421
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	49.158.768.376	61.744.265.548
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	58.125.975.418	53.704.987.747
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	9.640.942.173	12.373.544.911
4 Phải trả người lao động	314		7.543.183.606	5.818.453.992
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	83.404.645	96.044.239
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	15.909.091	19.130.869
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	66.979.641.576	40.629.342.501
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	56.409.296.933	69.901.624.614
II Nợ dài hạn	330		-	3.000.000
1 Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	-	3.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		118.243.734.966	89.110.471.503
I Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	118.243.734.966	89.110.471.503
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		82.967.325	82.967.325
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.720.095.859)	(30.853.359.322)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(30.929.618.316)	(4.959.993.294)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		29.209.522.457	(25.893.366.028)
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		366.200.856.784	333.400.865.924

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	178.865.024.130	120.792.938.052
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		178.865.024.130	120.792.938.052
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	171.098.649.990	105.859.359.168
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.766.374.140	14.933.578.884
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	22.070.978	59.639.177
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	5.348.877.185	5.665.061.940
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.348.877.185	5.665.061.940
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	(27.637.876.396)	35.167.365.186
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		30.077.444.329	(25.839.209.065)
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	202.119.918	142.024.133
12 Chi phí khác	32	VI.6.	541.996.033	196.181.096
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(339.876.115)	(54.156.963)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		29.737.568.214	(25.893.366.028)
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		528.045.757	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		29.209.522.457	(25.893.366.028)

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.737.568.214	(25.893.366.028)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.451.117.042	2.951.626.660
- Các khoản dự phòng	03		(34.785.295.563)	26.662.115.588
- 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 thay đổi vốn lưu động	08		2.730.195.900	9.325.798.983
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(46.505.737.527)	(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		17.485.503.291	22.269.328.666
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		144.488.793	(418.652.033)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.361.516.779)	(5.687.953.463)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.590.054.468)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(274.229.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.108.942.609)	(6.289.725.651)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.070.978	59.639.177
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		22.070.978	59.639.177
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	67.999.983.500
2. Tiền thu từ đi vay	33		130.314.019.227	108.693.302.565
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(143.806.346.908)	(123.827.710.381)
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 (50+60+61)	70	V.1.	8.784.179.296	54.363.378.608

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc





Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 33 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) 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 3 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 06 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 8 năm 2003. Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 08/6/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 08/6/2017 thì vốn điều lệ của Công ty tăng từ 40.000.000.000 đồng lên 119.997.890.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là V21.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất bê tông 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, đường dây và trạm biến thế đến 500KV, 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 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.

Trụ sở chính: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội

4. 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.

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

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh ngừng hoạt động theo Nghị quyết số 11A/NQ/HĐQT-V21 ngày 29/9/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 21 từ ngày 01/10/2017. Theo đó, toàn bộ số liệu của Chi nhánh đã được chuyển giao cho Văn phòng Công ty theo dõi từ ngày 01/10/2017.

Theo Quyết định số 60537/QĐ-CT-QLN ngày 06/09/2017 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hà Nội về việc áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng và Thông báo số 60538/TB-CT-QLN ngày 06/09/2017 về việc hóa đơn không còn giá trị sử dụng thì Công ty Cổ phần Vinaconex 21 không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng. Quyết định trên có hiệu lực 01 năm kể từ ngày 11/09/2017 đến ngày 10/09/2018. Việc xuất hóa đơn của doanh nghiệp sẽ được thực hiện theo công văn số 5936/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***6. Cấu trúc doanh nghiệp****Các Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc**

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (*)	Xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội
2.	Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - CN Quảng Ninh (**)	Số 69 đường Tuệ Tĩnh, phường Thanh Sơn, TP Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh

(*) Chi nhánh có hoạt động kinh doanh chính là bán bê tông thương phẩm.

(**) Chi nhánh có hoạt động kinh doanh chính là xây dựng. Theo Nghị quyết số 11A/NQ/HĐQT-V21 ngày 29/9/2017 của Hội đồng quản trị thì Chi nhánh ngừng hoạt động kể từ ngày 01/10/2017.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

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

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 nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản Phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Công cụ, dụng cụ: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên liệu chính, chi phí lương và chi phí sản xuất chung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá bình quân gia quyền cuối tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**5.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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.

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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 07
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
- TSCĐ khác	03 - 08

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí xây dựng nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng được ghi nhận theo giá gốc, căn cứ trên Hợp đồng và Biên bản nghiệm thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

+ Khoản hợp tác đầu tư theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinconex 21, Phạm Hoàng Anh và Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước là các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí sửa chữa TSCĐ chờ phân bổ.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Chi phí sửa chữa TSCĐ đã phát sinh phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp, phải trả nội bộ và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả công ty liên
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay***Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay***

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ trên hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu tiền lãi

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ được xác định 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 tỷ lệ giao khoán trong hợp đồng.

Giá vốn bán nhà dự án được xác định trên cơ sở giá thành dự toán của toàn bộ 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.

16. 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 là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính là khoản chi phí lãi vay.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**17.1 Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty 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

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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Tiền mặt</i>	334.424.148	640.165.535
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	8.449.755.148	53.723.213.073
Tiền gửi VND	8.449.755.148	53.723.213.073
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Tây	1.013.172	7.306.611
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	6.273.673.568	52.215.791.840
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Tây	2.129.760.777	92.977.528
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sơn Tây	686.177	793.868
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà	30.864.913	1.390.466.819
Công ty Cổ phần Tài chính Vinaconex - Viettel	-	2.836.679
Ngân hàng TMCP Bắc Á - CN Kim Liên	11.092	449.511
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa	1.964.068	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	583.882	1.163.886
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	10.186.778	10.420.720
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I	1.010.721	1.005.611
Cộng	8.784.179.296	54.363.378.608

2. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	15.555.293.161	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long Thanh Hóa	-	-	11.420.382.200	11.420.382.200
Ban QL các dự án công trình XD số II - Sở Xây dựng Thanh Hoá	17.383.042.000	-	17.383.042.000	-
Công ty CP Phốt pho Apatit Việt Nam	7.165.803.970	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	11.983.364.608	-	10.599.311.860	-
Các đối tượng khác	28.856.739.221	350.000.000	43.812.615.602	16.505.097.584
Cộng	80.944.242.960	350.000.000	83.215.351.662	27.925.479.784

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	6.200.000.000	-	1.659.300.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hùng Dũng	2.539.808.000	-	4.107.771.100	-
Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội	90.817.253.320	-	2.442.460.320	-
Công ty CP Đầu tư Mekong Việt Nam	-	-	16.000.000.000	-
Công ty CP Điện máy Minh Hoàng	-	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư nước và Dầu khí MeKong Việt Nam	-	-	32.000.000.000	-
Công ty TNHH Việt Phát Thăng Long	8.323.322.300	-	-	-
Công ty TNHH Thiết bị tự động Mỹ Á	4.842.453.720	-	-	-
Các đối tượng khác	8.738.875.649	582.221.170	10.778.407.137	6.205.469.869
Cộng	121.461.712.989	582.221.170	86.987.938.557	6.205.469.869

4. Phải thu nội bộ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	18.580.975.903	13.372.059.376
Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - CN Quảng Ninh	-	170.829.985
Cộng	18.580.975.903	13.542.889.361

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	22.651.621.112	-	13.495.182.851	1.586.567.080
Tạm ứng	19.296.796.307	-	3.191.372.569	-
Bùi Văn Chương	7.676.637.066	-	-	-
Vũ Đức Hòa	5.810.306.787	-	158.125.332	-
Đoàn Văn Quang	2.916.186.955	-	1.326.885.955	-
Các đối tượng khác	2.893.665.499	-	1.706.361.282	-
Phải thu khác	3.354.824.805	-	10.303.810.282	1.586.567.080
Phải thu tiền công trình	-	-	4.427.583.135	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	745.683.419	-	833.728.517	-
Các khoản phải thu khác	2.609.141.386	-	5.042.498.630	1.586.567.080
b) Dài hạn	6.963.938.000	-	6.931.650.000	-
Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác (i)	6.931.650.000	-	6.931.650.000	-
Cộng	29.615.559.112	-	20.426.832.851	1.586.567.080

(i) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinconex 21, Phạm Hoàng Anh và Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;				
a) Phải thu khách hàng	12.417.165.464	12.067.165.464	30.641.324.773	2.715.844.989
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long - Thanh Hóa	-	-	11.420.382.200	-
Công ty CP Thực phẩm sữa TH	2.172.236.619	2.172.236.619	2.172.236.619	-
Công ty TNHH Lê Hiệp	1.071.293.837	1.071.293.837	1.118.221.837	-
Trường PTH Dân lập Lương Thế Vinh	1.018.034.000	1.018.034.000	1.018.034.000	-
Các đối tượng khác	8.155.601.008	7.805.601.008	14.912.450.117	2.715.844.989
b) Phải thu khác	50.000.000	50.000.000	1.609.308.838	22.741.758
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Sơn Tây	-	-	591.653.450	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các đối tượng khác	50.000.000	50.000.000	1.017.655.388	22.741.758
c) Trả trước cho người bán	3.237.776.815	2.655.555.645	6.700.047.872	494.578.003
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ An Dương	-	-	2.035.949.900	-
DNTN Cừ Nga	982.850.000	982.850.000	982.850.000	294.855.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Các đối tượng khác	1.886.056.815	1.672.705.645	3.312.377.972	199.723.003
Cộng	15.704.942.279	14.772.721.109	38.950.681.483	3.233.164.750

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	22.855.399	-	57.758.028	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	78.747.956.582	-	78.111.177.666	-
Cộng	78.770.811.981	-	78.168.935.694	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án xây dựng Bệnh viện Thanh Nhân, công trình xây dựng đường Tố Hữu kéo dài, công trình nhà TNT Kiến Hưng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

Xây dựng cơ bản dở dang

Nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng

118.181.818

118.181.818

Sửa chữa, xây dựng, lắp đặt trạm trộn Kiến Hưng

-

578.477.376

Khai thác cát Cam Thượng

-

263.377.000

Cộng**118.181.818****960.036.194****9. Chi phí trả trước**

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

Dài hạn

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ

183.283.018

713.423.394

Chi phí sửa chữa chờ phân bổ

385.651.583

-

Cộng**568.934.601****713.423.394**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Địa chỉ: Ba La, phường Phú Lả, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND		
							Cộng		
<i>Nguyên giá</i>									
Số dư ngày 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 năm		-	-	-	-	-	-		
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(795.728.091)	-	-	(795.728.091)		
Số dư ngày 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		
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>									
Số dư ngày 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 năm		613.133.388	880.756.800	736.849.226	144.240.124	76.137.504	2.451.117.042		
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(795.728.091)	-	-	(795.728.091)		
Số dư ngày 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		
<i>Giá trị còn lại</i>									
Tại ngày 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 ngày 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 năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 26.850.045.320 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.773.449.776 VND (Tại 31/12/2016 là 25.667.322.551 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Thương mại Xuân Khương	1.380.208.241	1.380.208.241	3.052.376.612	3.052.376.612
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	2.893.542.255	2.893.542.255	7.234.848.255	7.234.848.255
Công ty CP Đầu tư phát triển Đông Hưng	2.435.565.120	2.435.565.120	3.602.799.827	3.602.799.827
Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội	3.097.487.305	3.097.487.305	4.406.015.305	4.406.015.305
Công ty CP Sông Hồng	1.339.283.000	1.339.283.000	2.739.283.000	2.739.283.000
Công ty TNHH Vận tải Quang Thành	1.352.035.294	1.352.035.294	2.133.192.297	2.133.192.297
Công ty CP Cơ giới và Xây lắp Hùng Giang	1.184.677.925	1.184.677.925	1.322.275.748	1.322.275.748
Các đối tượng khác	35.475.969.236	35.475.969.236	37.253.474.504	37.253.474.504
Cộng	49.158.768.376	49.158.768.376	61.744.265.548	61.744.265.548

Đơn vị tính: VND

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	5.762.940.000	36.743.860.879
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	28.793.830.000	14.782.164.000
Công ty CP Thấp nước Hà Nội	18.578.719.000	-
Các đối tượng khác	4.990.486.418	2.178.962.868
Cộng	58.125.975.418	53.704.987.747

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
	<i>Phải nộp</i>			
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	528.045.757	-	2.234.327.756
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	-	-	2.750.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	168.477.773	601.680.396	757.870.007	12.288.162

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Thuế khác	311.469.797	-	263.377.000	48.092.797
Cộng	12.373.544.911	4.891.394.935	7.623.997.673	9.640.942.173
14. Chi phí phải trả			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Trích trước chi phí lãi vay phải trả			83.404.645	96.044.239
Cộng			83.404.645	96.044.239
15. Phải trả khác			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>			66.979.641.576	40.629.342.501
Bảo hiểm xã hội			719.028.257	874.346.101
Các khoản phải trả khác			66.260.613.319	39.754.996.400
Tiền lãi phải trả (*)			-	6.034.801.467
Phải trả tiền vay không tính lãi			845.857.007	30.572.084.154
Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh			1.590.105.269	309.348.000
Phải trả tiền chủ nhiệm công trình - tiền tạm ứng cho các đội			149.348.867	788.306.646
Phải trả tiền phí bảo trì tòa nhà 21 tầng tại Ba La - Hà Đông			1.466.852.234	1.378.536.419
Phải trả tiền Ông Nguyễn Xuân Việt (*)			11.811.960.858	-
Khách hàng nộp tiền vào dự án 19T1 Kiến Hưng			49.679.740.595	-
Các khoản phải trả khác			716.748.489	671.919.714
<i>b) Dài hạn</i>			-	3.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn			-	3.000.000
Cộng			66.979.641.576	40.632.342.501
(*) Biên bản họp Hội đồng quản trị số 14/2017/BB/HĐQT ngày 5/10/2017 và Nghị Quyết số 12A/NQ/HĐQT - V21 ngày 05/10/2017 về việc tăng cường công tác thu hồi công nợ, ổn định tình hình tài chính của Hội đồng quản trị Công ty CP Vinaconex 21 và Bản cam kết tiếp tục thu hồi công nợ và bảo lãnh cho các khoản công nợ phải thu khó đòi của Ông Nguyễn Xuân Việt.				
16. Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>				
Doanh thu nhận trước từ cho thuê vị trí quảng cáo			15.909.091	19.130.869
Cộng			15.909.091	19.130.869

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<i>a) Vay ngắn hạn</i>							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (*)	56.409.296.933	56.409.296.933	130.314.019.227	143.806.346.908	69.901.624.614	69.901.624.614	
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) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính

(*) Vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/178011/HĐTD ngày 17/07/2017 với hạn mức tín dụng thường xuyên là 320 tỷ đồng, hạn mức vay tối đa là 70 tỷ đồng. Hạn mức này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/178011/HĐTD ngày 01/07/2016 sang. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký ngày ký hợp đồng này. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cho vay và lãi suất vay được xác định theo từng Hợp đồng hạn mức cụ thể. Thời hạn vay trong năm 2017 là 11 tháng và lãi suất vay: 9%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***18. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2016	40.000.000.000	3.300.000.000	(4.959.993.294)	38.340.006.706
Tăng vốn trong kỳ trước (*)	79.997.890.000	(3.300.000.000)	-	76.697.890.000
Lỗ trong năm trước	-	-	(25.893.366.028)	(25.893.366.028)
Giảm khác (**)	-	(117.026.500)	-	(117.026.500)
Số dư tại 31/12/2016	119.997.890.000	(117.026.500)	(30.853.359.322)	89.027.504.178
Chi nhánh chuyển lợi nhuận	-	-	(76.258.994)	(76.258.994)
Lãi trong năm nay	-	-	29.209.522.457	29.209.522.457
Số dư tại 31/12/2017	119.997.890.000	(117.026.500)	(1.720.095.859)	118.160.767.641

(*) Tăng theo Nghị Quyết số 24/2016/V21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2016 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.

(**) Giảm khác là phần chi phí phát hành cổ phiếu.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Vinaconex	390.000.000	390.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	119.607.890.000	119.607.890.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp đầu năm	119.997.890.000	40.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	79.997.890.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	119.997.890.000	119.997.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2017	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	82.967.325	-	-	82.967.325
Cộng	82.967.325	-	-	82.967.325

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**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	8.091.602.806	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	159.157.841.720	94.369.420.874
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.442.753.624	23.492.689.731
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.102.646.868	1.730.546.674
Doanh thu khác	1.070.179.112	1.200.280.773
Cộng	178.865.024.130	120.792.938.052

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hàng bán	8.072.870.536	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	152.946.092.672	85.146.803.616
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.757.818.648	19.599.806.802
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.321.868.134	1.112.748.750
Cộng	171.098.649.990	105.859.359.168

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.070.978	59.639.177
Cộng	22.070.978	59.639.177

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	5.348.877.185	5.665.061.940
Cộng	5.348.877.185	5.665.061.940

5. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu từ thanh lý giàn giáo, cốp pha	-	18.185.682
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	123.838.451
Thu nhập từ lãi được hưởng do chủ đầu tư giữ tiền bảo hành công trình	102.000.000	-
Thu nhập khác	100.119.918	-
Cộng	202.119.918	142.024.133

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí chậm nộp thuế và bảo hiểm	115.711.387	191.348.986
Chi phí lãi vay	10.000.000	-
Chi phí xử lý công nợ	282.965.612	-
Chi phí khác	133.319.034	4.832.110
Cộng	541.996.033	196.181.096

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	7.147.419.167	35.167.365.186
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	-	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) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(34.785.295.563)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(34.785.295.563)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	63.311.734.021	54.806.969.460
Chi phí nhân công	38.603.840.268	23.905.619.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.451.117.042	1.865.730.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.229.078.679	20.312.134.407
Chi phí khác bằng tiền	7.590.790.132	1.491.720.260
Cộng	118.186.560.142	102.382.174.325

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	130.314.019.227	108.693.302.565
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	143.806.346.908	123.827.710.381

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Ông Nguyễn Xuân Việt

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vay tiền		
Ông Nguyễn Xuân Việt	65.636.500.000	27.824.720.000
Trả tiền		
Ông Nguyễn Xuân Việt	72.714.083.439	18.769.943.000
Số dư với các bên liên quan	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản phải trả		
Ông Nguyễn Xuân Việt	12.657.817.865	7.923.440.446

Thu nhập các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương, thưởng	843.383.066	575.898.471
Cộng	843.383.066	575.898.471

3. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 VI.17 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	56.409.296.933	69.901.624.614
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	8.784.179.296	54.363.378.608
Nợ thuần	47.625.117.637	15.538.246.006
Vốn chủ sở hữu	118.243.734.966	89.110.471.503
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	40%	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 được trình bày tại Thuyết minh số V.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.784.179.296	54.363.378.608
Phải thu khách hàng và phải thu khác	110.209.802.072	74.130.137.649
Tổng cộng	118.993.981.368	128.493.516.257
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	56.409.296.933	69.901.624.614
Phải trả người bán và phải trả khác	116.138.409.952	102.376.608.049
Chi phí phải trả	83.404.645	96.044.239
Tổng cộng	172.631.111.530	172.374.276.902

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 số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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 và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***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.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	116.138.409.952	-	116.138.409.952
Chi phí phải trả	83.404.645	-	83.404.645
Các khoản vay	56.409.296.933	-	56.409.296.933
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	102.373.608.049	3.000.000	102.376.608.049
Chi phí phải trả	96.044.239	-	96.044.239
Các khoản vay	69.901.624.614	-	69.901.624.614

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra 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.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.784.179.296	-	8.784.179.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	103.245.864.072	6.963.938.000	110.209.802.072

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.363.378.608	-	54.363.378.608
Phải thu khách hàng và phải thu khác	67.198.487.649	6.931.650.000	74.130.137.649

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế. Một số số liệu tại ngày 01/01/2017 được trình bày lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Chi tiết:

Số liệu trước điều chỉnh và sau điều chỉnh:


+ Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2016

Chỉ tiêu	Số trước điều chỉnh	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	179.891.511.963	172.959.861.963	(6.931.650.000)
Phải thu dài hạn khác (*)	-	6.931.650.000	6.931.650.000
Tổng cộng	179.891.511.963	179.891.511.963	-

(*) Phải thu dài hạn khác là khoản hợp tác đầu tư theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinconex 21, Phạm Hoàng Anh và Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường