BAKER TILLY
A&C

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 201

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX
Ký ngày: 23/3/2018 14:06:22

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	7 - 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 – 13
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	14 - 34

****

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103018027 ngày 19 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17 tháng 12 năm 2007 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 12 năm 2009 về việc thay đổi cơ cấu vốn điều lệ của cổ đông;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 06 tháng 6 năm 2011 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 25 tháng 01 năm 2018 về việc thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 043 783 5757
- Fax : 043 783 5656

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là:

- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh); tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, lắp đặt thang máy;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa theo hợp đồng hoặc tuyến cố định;
- Kinh doanh siêu thị;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Hoàn thiện nội, ngoại thất;
- Quản lý khai thác các dịch vụ trong khu đô thị;
- Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký);

- Tư vấn lựa chọn nhà thầu; tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm;
- Xây dựng công trình công ích;
- Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp tại nước ngoài;
- Phá dỡ trong xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Hoài Giang	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Vương Hồng Khanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 11 năm 2017
Ông Trương Quang Minh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 09 tháng 11 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Lê Thị Huệ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Trần Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Đức Tài	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2017

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hoài Giang	Giám đốc	01 tháng 7 năm 2007
Ông Lê Quang Vinh	Phó Giám đốc	01 tháng 11 năm 2011
Ông Vương Hồng Khanh	Phó Giám đốc	01 tháng 11 năm 2012

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Hoài Giang (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2007).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- 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 liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc,

Giám đốc

M.S.D.N: 0102294285-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Hoài Giang

Ngày 21 tháng 3 năm 2018

BAKER TILLY
A&C
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 2.0244/18/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2018, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành lại, thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 2.0214/18/TC-AC ngày 13 tháng 03 năm 2018 do Công ty lập lại Báo cáo tài chính năm 2017 xác định lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

M.S.C.N: 0300449815-002-C.T.T.N.H.H * HÀ NỘI
CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C TẠI HÀ NỘI
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Phạm Quang Huy - Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1409-2018-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**483.745.287.655**	**121.337.905.282**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**8.681.755.215**	**13.514.462.989**
1. Tiền	111		8.681.755.215	13.514.462.989
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**10.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	-	10.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**126.631.443.075**	**85.251.511.444**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	77.313.388.745	45.170.955.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	22.995.777.748	7.261.805.175
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	21.000.000.000	21.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	11.994.812.730	11.818.751.130
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(6.672.536.148)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**348.432.089.365**	**10.695.133.574**
1. Hàng tồn kho	141	V.8	348.432.089.365	10.695.133.574
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**-**	**1.876.797.275**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.876.797.275
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**42.831.773.873**	**214.094.687.273**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**6.553.320.000**	**6.553.320.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	6.553.320.000	6.553.320.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**13.158.110.148**	**12.756.228.431**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	8.244.228.267	7.726.502.389
Nguyên giá	*222*		*12.845.526.327*	*11.983.207.348*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(4.601.298.060)*	*(4.256.704.959)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	4.913.881.881	5.029.726.042
Nguyên giá	*228*		*5.589.480.765*	*5.589.480.765*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(675.598.884)*	*(559.754.723)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**22.358.576.898**	**23.315.331.962**
Nguyên giá	231		28.584.861.540	28.584.861.540
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.226.284.642)	(5.269.529.578)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**239.858.517**	**171.418.473.027**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	171.418.473.027
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	239.858.517	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**521.908.310**	**51.333.853**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	521.908.310	51.333.853
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**526.577.061.528**	**335.432.592.555**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**437.250.131.410**	**251.014.062.588**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**406.972.777.400**	**65.422.343.406**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	65.956.847.745	20.495.916.625
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	253.736.454.440	131.196.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	4.890.149.898	1.965.375.894
4. Phải trả người lao động	314		-	125.600.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	428.209.209	383.511.526
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	-	21.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	1.081.741.306	18.176.376.137
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	80.000.000.000	24.031.279.090
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	879.374.802	92.088.034
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**30.277.354.010**	**185.591.719.182**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	68.348.574.211
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	247.354.010	281.854.010
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	30.030.000.000	116.961.290.961
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**89.326.930.118**	**84.418.529.967**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**89.326.930.118**	**84.418.529.967**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		70.000.000.000	70.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		868.140.257	1.408.368.372
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.458.789.861	13.010.161.595
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*5.916.366.827*	*13.010.161.595*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*12.542.423.034*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**526.577.061.528**	**335.432.592.555**

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Thủy Linh	Nguyễn Quang Hà	Nguyễn Hoài Giang

M.S.D.N: 0102294285 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	67.966.504.760	26.692.542.986
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		67.966.504.760	26.692.542.986
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	50.932.548.262	17.072.177.044
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.033.956.498	9.620.365.942
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.068.732.242	4.131.437.838
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.136.364	2.355.129.120
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.631.151.312	3.098.400.325
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.445.401.064	8.298.274.335
11. Thu nhập khác	31	VI.6	6.818.401.661	872.457.358
12. Chi phí khác	32	VI.7	795.271.700	613.568.364
13. Lợi nhuận khác	40		6.023.129.961	258.888.994
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.468.531.025	8.557.163.329
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	2.926.107.991	1.272.452.223
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.542.423.034	7.284.711.106
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.433	833
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	1.433	833

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Thủy Linh	Nguyễn Quang Hà	Nguyễn Hoài Giang

M.S.D.N: 0102294285 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***15.468.531.025***	***8.557.163.329***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.807.724.256	1.581.718.404
- Các khoản dự phòng	03		6.672.536.148	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.773.162.905)	(4.119.305.557)
- Chi phí lãi vay	06		-	2.355.129.120
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***22.175.628.524***	***8.374.705.296***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(46.715.898.619)	5.407.750.217
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(166.318.482.764)	(78.533.957.709)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		224.168.881.301	(21.651.405.091)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(470.574.457)	20.616.805
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		10.000.000.000	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.650.100.000)	(3.041.305.095)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.033.537.187)	(4.059.583.937)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(706.508.000)	(957.686.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***31.449.408.798***	***(94.440.865.514)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.492.709.426)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		209.090.909	
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 đầu tư 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		1.564.071.996	18.194.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***280.453.479***	***18.194.444***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		33.038.709.039	212.876.200.759
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(64.001.279.090)	(112.957.604.196)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.600.000.000)	(2.114.549.075)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(36.562.570.051)***	***97.804.047.488***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(4.832.707.774)**	**3.381.376.418**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**13.514.462.989**	**10.133.086.571**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**8.681.755.215**	**13.514.462.989**
			-	-

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Thủy Linh	Nguyễn Quang Hà	Nguyễn Hoài Giang

M.S.D.N: 0102294285 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX - Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. Nhân viên
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 50 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 50 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản 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 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 khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- 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 nợ 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. 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 là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.
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 dư 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. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là Chi phí sửa chữa tài sản cố định và Chi phí Công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	30-40
Máy móc và thiết bị	05-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất. Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.
Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.
Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	50
Nhà	30

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh 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 nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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, Công ty 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Tiền bản quyền

Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng chuyển giao bản quyền.

14. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.454.204.881	5.417.986.972
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.227.550.334	8.096.476.017
Cộng	**8.681.755.215**	**13.514.462.989**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Là khoản đầu tư 1.000.000 cổ phiếu vào Công ty tài chính Cổ phần Vinaconex Viettel chờ để bán.

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:
Trong năm Công ty đã bán toàn bộ cổ phiếu đầu tư và Công ty tài chính Cổ phần Vinaconex Viettel với giá trị tương ứng là 11.500.000.000 VND

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***6.446.429***	***6.446.429***
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	6.446.429	6.446.429
Phải thu các khách hàng khác	***77.306.942.316***	***45.164.508.710***
Bà Bùi Thị Hưng Giang	4.860.850.000	8.721.700.000
Công ty TNHH Châu Á Ngọc Mai	9.372.685.000	9.372.685.000
Bà Nguyễn Thị Nguyệt	7.853.950.000	7.853.950.000
Ông Trần Minh Tâm	6.474.950.000	6.474.950.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển SOHEE Hàn Quốc	8.302.074.000	
Các khách hàng khác	40.442.433.316	12.741.223.710
Cộng	**77.313.388.745**	**45.170.955.139**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***5.784.053.561***	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	5.784.053.561	
Trả trước cho người bán khác	***17.211.724.187***	***7.261.805.175***
Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long		3.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	5.279.461.432	2.962.028.800
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy và Chữa cháy Hà Nội	2.922.150.528	
Công ty Cổ phần LECMAX Việt Nam	1.572.998.717	
Công ty Cổ phần Năng lượng Thăng Long	2.993.034.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	1.281.576.600	
Các nhà cung cấp khác	3.162.502.910	799.776.375
Cộng	**22.995.777.748**	**7.261.805.175**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long vay với lãi suất 7% để triển khai dự án xây dựng nhà máy mới của Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long tại Bắc Ninh và di dời nhà máy cũ giải phóng mặt bằng tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Nguồn trả nợ sẽ được lấy từ các nguồn thu hợp pháp của bên vay hoặc nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***7.656.569.957***		***8.110.778.207***	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Phải thu hoàn phí thương hiệu	7.000.000.000		7.000.000.000	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Phải thu chi phí vật tư thi công dự án N05	656.569.957		1.110.778.207	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***4.338.242.773***	***119.216.148***	***3.707.972.923***	
Tạm ứng	1.610.043.581		2.041.098.523	
Các khoản ký cược, ký quỹ	113.757.000		113.757.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.614.442.192	119.216.148	1.553.117.400	
Cộng	**11.994.812.730**	**119.216.148**	**11.818.751.130**	

6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản góp vốn vào liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007 giữa 3 bên: Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt về việc thành lập liên danh của 3 công ty này để thực hiện dự án đầu tư "Văn phòng cho thuê và nhà ở hỗn hợp" và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí là đại diện triển khai dự án cho liên danh. Hợp đồng thể hiện các bên có quyền đồng kiểm soát đối với liên danh và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 6.553.320.000 VND vào liên danh. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với tiền góp vốn này, số tiền: 6.553.320.000 VND.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan						
Các tổ chức và cá nhân khác		***6.672.536.148***				
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí - Tiền hợp tác đầu tư	*Trên 3 năm*	*6.553.320.000*				
Công ty Cổ phần Vinaconex 6 – Phải thu tiền điện, nước thi công	*Trên 3 năm*	*20.098.410*				
Công ty Cổ phần Vinaconex 5 – Phải thu tiền điện, nước thi công	*Trên 3 năm*	*40.196.820*				
Công ty Cổ phần Xây dựng 11 – Phải thu tiền điện, nước thi công	*Trên 3 năm*	*20.098.410*				
Công ty Cổ phần Xây dựng 15 – Phải thu tiền điện, nước thi công	*Trên 3 năm*	*20.098.410*				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội - Phải thu tiền điện, nước thi công	*Trên 3 năm*	*18.724.098*				
Cộng		**6.672.536.148**				

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		
Trích lập dự phòng bổ sung	6.672.536.148	
Số cuối năm	**6.672.536.148**	

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	348.232.320.236		10.495.364.445	
Hàng hóa	199.769.129		199.769.129	
Cộng	**348.432.089.365**		**10.695.133.574**	

(*) Chủ yếu là chi phí Dự án Minh Khai.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	54.250.978	47.351.353
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	467.657.332	3.982.500
Cộng	**521.908.310**	**51.333.853**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.857.148.284	932.507.069	2.069.344.268	124.207.727	11.983.207.348
Mua trong năm			1.252.850.909		1.252.850.909
Thanh lý, nhượng bán			(390.531.930)		(390.531.930)
Số cuối năm	**8.857.148.284**	**932.507.069**	**2.931.663.247**	**124.207.727**	**12.845.526.327**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			1.678.812.338	124.207.727	1.803.020.065
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.688.101.641	512.878.898	1.931.516.693	124.207.727	4.256.704.959
Khấu hao trong năm	295.238.264	93.250.708	346.636.059		735.125.031
Thanh lý, nhượng bán			(390.531.930)		(390.531.930)
Số cuối năm	**1.983.339.905**	**606.129.606**	**1.887.620.822**	**124.207.727**	**4.601.298.060**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.169.046.643	419.628.171	137.827.575		7.726.502.389
Số cuối năm	**6.873.808.379**	**326.377.463**	**1.044.042.425**		**8.244.228.267**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

11. Tài sản cố định vô hình

Là Quyền sử dụng đất có thời hạn 50 năm, chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	5.589.480.765	559.754.723	5.029.726.042
Tăng trong năm		115.844.161	
Giảm trong năm			133.041.530
Số cuối năm	**5.589.480.765**	**675.598.884**	**4.913.881.881**

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc, thiết bị	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	8.663.968.304	18.223.475.507	1.697.417.729	28.584.861.540
Số cuối năm	**8.663.968.304**	**18.223.475.507**	**1.697.417.729**	**28.584.861.540**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	986.668.612	3.355.106.244	927.754.722	5.269.529.578
Khấu hao trong năm	179.564.108	607.449.184	169.741.772	956.755.064
Số cuối năm	**1.166.232.720**	**3.962.555.428**	**1.097.496.494**	**6.226.284.642**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Máy móc, thiết bị	Cộng
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.677.299.692	14.868.369.263	769.663.007	23.315.331.962
Số cuối năm	**7.497.735.584**	**14.260.920.079**	**599.921.235**	**22.358.576.898**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là Chi phí Xây dựng Dự án khu sân vườn

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***48.654.716.418***	***18.715.209.967***
Công ty Cổ phần Vimeco	15.680.840.677	8.649.487.467
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	32.973.875.741	10.065.722.500
Phải trả các nhà cung cấp khác	***17.302.131.327***	***1.780.706.658***
Công ty Cổ phần Xây dựng 504- Vinaconex	5.699.004.800	
Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật SETECHCO Việt Nam	2.100.521.328	
Công ty TNHH Tư vấn Kỹ thuật và Xây lắp Công trình	3.406.414.846	
Công ty Cổ phần Lâm sản Sơn Tây	2.613.729.000	
Các nhà cung cấp khác	3.482.461.353	1.780.706.658
Cộng	**65.956.847.745**	**20.495.916.625**

14a. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	***131.196.100***
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng		131.196.100
Trả trước của các khách hàng khác	***253.736.454.440***	-
Các khách hàng khác (*)	253.736.454.440	
Cộng	**253.736.454.440**	**131.196.100**

(*) Là khoản trả tiền trước của các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án 536A Minh Khai.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa		1.854.086.417	(693.996.418)	1.160.089.999
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.963.718.444	4.758.595.293	(3.033.537.187)	3.688.776.550
Thuế thu nhập cá nhân	1.657.450	130.492.171	(90.866.272)	41.283.349
Các loại thuế khác		3.000.000	(3.000.000)	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		61.779.000	(61.779.000)	
Cộng	**1.965.375.894**	**6.807.952.881**	**(3.883.178.877)**	**4.890.149.898**

Thuế giá trị gia tăng
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.468.531.025	8.557.163.329
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	6.730.205.920	613.568.364
- Các khoản điều chỉnh tăng	6.730.205.920	613.568.364
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi không đủ hồ sơ	*6.672.536.148*	
Chi phí không hợp lệ	*57.669.772*	*613.568.364*
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	22.198.736.945	9.170.731.693
Thu nhập được miễn thuế		
Lỗ các năm trước được chuyển	(7.568.196.988)	(4.092.645.692)
Thu nhập tính thuế	14.630.539.957	5.078.086.001
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	***2.926.107.991***	***1.015.617.200***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước		***256.835.023***
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***2.926.107.991***	***1.272.452.223***
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	***1.832.487.302***	***480.295.742***
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**4.758.595.293**	**1.752.747.965**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản
Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***428.209.209***	***383.511.526***
Chi phí lãi vay phải trả	191.007.556	162.446.237
Chi phí thi công công trình	193.565.289	193.565.289
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	43.636.364	27.500.000
Cộng	**428.209.209**	**383.511.526**

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Là tiền trả trước về cho thuê văn phòng

19. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***325.500.000***	***14.600.289.010***
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel - Phải trả tiền lãi vay		12.807.499.482
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel - Phải trả tiền chậm trả gốc vay, lãi vay		1.332.289.528
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	132.000.000	267.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex - Phải trả tiền bảo lãnh vay ngân hàng	193.500.000	193.500.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***756.241.306***	***3.576.087.127***
Kinh phí công đoàn		
Bảo hiểm xã hội	77.188.510	
Bảo hiểm y tế	13.621.510	
Bảo hiểm thất nghiệp	6.054.000	
Phải trả đội thi công - Tiền thi công Công trình Trung tâm thương mại Chợ mơ	-	702.958.990
Phải trả đội thi công - Tiền thi công Công trình Siêu thị N05	585.473.408	843.380.303
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	73.903.878	2.029.747.834
Cộng	**1.081.741.306**	**18.176.376.137**

19b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản đặt cọc thuê nhà.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay ngắn hạn/dài hạn

20a. Vay ngắn hạn

Là khoản vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 20b).
Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	24.031.279.090
Số tiền vay phát sinh	
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	80.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(24.031.279.090)
Số cuối năm	**80.000.000.000**

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

(*) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai với lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 234098 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/04/2016 số 536A Minh Khai.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	80.000.000.000	
Trên 1 năm đến 5 năm	30.030.000.000	116.961.290.961
Trên 5 năm		
Cộng	**110.030.000.000**	**116.961.290.961**

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy như sau:

Số đầu năm	116.961.290.961
Số tiền vay phát sinh	33.038.709.039
Số tiền vay đã trả	(39.970.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(80.000.000.000)
Số cuối năm	**30.030.000.000**

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	92.088.034	746.897.384	(42.860.000)	796.125.418
Quỹ phúc lợi		746.897.384	(663.648.000)	83.249.384
Cộng	**92.088.034**	**1.493.794.768**	**(706.508.000)**	**879.374.802**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	70.000.000.000	1.757.961.167	6.160.520.118	77.918.481.285
Lợi nhuận trong năm trước			7.284.711.106	7.284.711.106
Điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán nhà nước			1.434.982.522	1.434.982.522
Điều chỉnh theo Biên bản thuế			2.678.716.993	2.678.716.993
Trích lập các quỹ		-	(1.048.769.144)	(1.048.769.144)
Chia cổ tức, lợi nhuận		-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Bù đắp khoản tổn thất từ quỹ đầu tư phát triển		(349.592.795)	-	(349.592.795)
Số dư cuối năm trước	**70.000.000.000**	**1.408.368.372**	**13.010.161.595**	**84.418.529.967**
Số dư đầu năm nay	70.000.000.000	1.408.368.372	13.010.161.595	84.418.529.967
Lợi nhuận trong năm			12.542.423.034	12.542.423.034
Trích lập các quỹ		-	(1.493.794.768)	(1.493.794.768)
Chia cổ tức, lợi nhuận		-	(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
Bù đắp khoản tổn thất từ quỹ đầu tư phát triển		(540.228.115)	-	(540.228.115)
Số dư cuối năm nay	**70.000.000.000**	**868.140.257**	**18.458.789.861**	**89.326.930.118**

22b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	7.000.000	7.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.000.000*	*7.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*		
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.000.000	7.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*7.000.000*	*7.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

22c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 03 năm 2017 như sau:

		VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	:	5.600.000.000
• Trích khen thưởng, phúc lợi	:	1.493.794.768

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	7.951.566.031	
Doanh thu bán Bất động sản	54.882.352.613	21.310.750.085
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.309.668.379	946.001.566
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.822.917.737	3.706.193.663
Doanh thu xây dựng		729.597.672
Cộng	**67.966.504.760**	**26.692.542.986**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng		
Thực hiện tư vấn tổ chức, thực hiện các thủ tục liên quan đến điều chỉnh QH và nộp tiền SDĐ các nhà nối trên lưu không tại KĐT TH-NC		*385.344.273*
Doanh thu hợp đồng giám sát thi công gia cường, bổ sung kết cấu mái nhà 34T-TH-NC		*36.960.909*

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.872.843.037	
Giá vốn của Bất động sản đã bán	40.251.812.656	13.877.534.964
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	382.977.609	380.073.846
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản đã bán	2.424.914.960	2.457.757.013
Giá vốn của hợp đồng xây dựng		356.811.221
Cộng	**50.932.548.262**	**17.072.177.044**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	98.732.242	26.326.725
Lãi tiền cho vay	1.470.000.000	4.105.111.113
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn khác	1.500.000.000	
Cộng	**3.068.732.242**	**4.131.437.838**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay		2.355.129.120
Chi phí chuyển nhượng chứng khoán	26.136.364	
Cộng	**26.136.364**	**2.355.129.120**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.601.144.579	1.670.345.032
Chi phí vật liệu, bao bì	13.450.000	15.294.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	69.524.102	85.594.612
Chi phí khấu hao tài sản cố định	558.526.504	487.135.764
Thuế, phí và lệ phí	67.123.615	2.344.615
Dự phòng phải thu khó đòi	6.672.536.148	
Các chi phí khác	1.648.846.364	837.686.302
Cộng	**10.631.151.312**	**3.098.400.325**

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	209.090.909	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	77.185.167	52.580.580
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ		788.996.000
Tiền lãi vay được miễn	6.489.689.010	
Thu nhập khác	42.436.575	30.880.778
Cộng	**6.818.401.661**	**872.457.358**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.082.000	606.181.928
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	4.193.700	7.386.436
Chi phí thanh toán khoản nợ đã xác định được chủ	788.996.000	
Cộng	**795.271.700**	**613.568.364**

8. Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.542.423.034	7.284.711.106
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(2.508.484.607)	(1.456.942.221)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.508.484.607)	(1.456.942.221)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.033.938.427	5.827.768.885
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	7.000.000	7.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**1.433**	**833**

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	7.000.000	7.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**7.000.000**	**7.000.000**

(*) Khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm nay được tạm tính theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017 tương ứng tỷ lệ tạm tính năm 2016.

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

Giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty được Công ty Cổ phần Tài chính Vinaconex - Viettel miễn tiền lãi, lãi phạt theo Thỏa thuận số 140/2017/VVF-TD ngày 09 tháng 1 năm 2017, số tiền lãi được miễn theo giá trị sổ sách là 6.489.689.010 VND. Do đó, Công ty không phải trả khoản lãi vay này.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với 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.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 975.872.727 VND (năm trước là 607.968.000 VND).

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel	Thuộc Tổng công ty
Công ty Cổ phần Vimeco	Thuộc Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Thuộc Tổng công ty

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng		
Bù trừ công nợ phải thu với số phải trả tiền cổ tức trong năm		*1.385.450.925*
Thanh toán tiền hợp đồng tư vấn		*830.692.347*
Thanh toán phí quản lý mua vật tư tại dựa án N05		*1.036.991.089*
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel		
Trả nợ gốc vay		*4.500.000.000*
Trả lãi vay		*750.000.000*
Công ty Cổ phần Vimeco (Vimeco)		
Vimeco thực hiện xây lắp cho Công ty	*19.435.514.917*	*44.032.937.736*
Công ty thanh toán tiền cho Vimeco	*14.347.713.200*	*40.050.986.042*
Công ty Cổ phần xây dựng số 12 (Công ty 12)		
Công ty 12 thực hiện xây lắp cho Công ty	*87.183.428.950*	*14.636.989.091*
Công ty thanh toán tiền cho Công ty 12	*72.477.654.834*	*6.034.965.500*

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.6 a, V.14, V.15 và V.19 a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Số liệu so sánh

Các sai sót

Trong các năm trước một số chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng Công trình Dự án Minh Khai chưa được phân bổ một cách phù hợp.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn khác	136	11.573.709.935	245.041.195	11.818.751.130	(i)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	1.881.747.473	(4.950.198)	1.876.797.275	(ii)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.243.464.977	(1.243.464.977)	-	
Tài sản cố định vô hình	227	4.217.150.352	812.575.690	5.029.726.042	(iii)
Nguyên giá		*4.759.707.706*	*829.773.059*	5.589.480.765	
Giá trị hao mòn lũy kế		*(542.557.354)*	*(17.197.369)*	(559.754.723)	(iv)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	169.324.986.713	2.093.486.314	171.418.473.027	(v)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.497.670.392	467.705.502	1.965.375.894	(vi)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	11.575.179.073	1.434.982.522	13.010.161.595	(vii)

(i) Phải thu ngắn hạn khác

Tăng do điều chỉnh chi phí không đủ điều kiện quyết toán

(ii) Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

Giảm do điều chỉnh các khoản thuế giá trị gia tăng không đủ điều kiện khấu trừ

(iii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Kết chuyển vào tài sản cố định vô hình	*(829.773.059)*
Điều chỉnh vào chi phí do Công trình đã được bán	*(413.691.918)*
Cộng	**(413.691.918)**

(iv) Tài sản cố định vô hình

Tăng nguyên giá do kết chuyển từ Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang	*829.773.059*
Giảm do khấu hao bổ sung	*(17.197.369)*
Cộng	**812.575.690**

(v) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Điều chỉnh tăng Chi phí lãi vay phân bổ vào công trình	*2.026.290.946*
Điều chỉnh tăng Chi phí quản lý dự án phân bổ vào công trình	*67.195.368*
Cộng	**2.093.486.314**

(vi) Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Là khoản điều chỉnh tăng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

(vii) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Các điều chỉnh bao gồm:

Điều chỉnh tăng Chi phí lãi vay phân bổ vào công trình	*2.026.290.946*
Điều chỉnh tăng Chi phí quản lý dự án phân bổ vào công trình	*67.195.368*
Giảm do điều chỉnh các khoản thuế giá trị gia tăng không đủ điều kiện khấu trừ	*(4.950.198)*
Điều chỉnh tăng thuế Thu nhập doanh nghiệp	*(467.705.502)*
Điều chỉnh tăng khấu hao tài sản cố định vô hình	*(17.197.369)*
Điều chỉnh vào chi phí do Công trình đã được bán	*(413.691.918)*
Tăng do điều chỉnh chi phí không đủ điều kiện quyết toán	*245.041.195*
Cộng	**1.434.982.522**

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 21 tháng 3 năm 2018

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Thị Thùy Linh	Nguyễn Quang Hà	Nguyễn Hoài Giang

M.S.D.N: 0102294285 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI