

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 303 /2016/CV-V21

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2016

(V/v: Công bố BCTC đã kiểm toán
năm 2015)

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 năm 2015 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 24 tháng 02 năm 2016 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình về sự biến động chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 tăng so với báo cáo quý IV/2015 (từ 670.924.642 đ lên 1.098.200.968 đ):
 - Sau khi rà soát lại toàn bộ giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình tại ngày 31/12/2015, chúng tôi đã điều chỉnh giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn với số tiền tương ứng 622.551.471 đ (150.135.840.583 đ – 149.513.289.112 đ) để phù hợp với giá trị sản lượng còn tồn thực tế cũng như sẽ được chủ đầu tư nghiệm thu trong năm 2016.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kiểm toán 2015 tăng 81.195.415đ so với báo cáo quý IV/2015 do trích lập dự phòng bổ sung.Từ đó làm lợi nhuận sau thuế trên báo cáo kiểm toán 2015 tăng so với báo cáo quý IV/2015.



7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu PKT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường





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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015



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

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

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35

Ông Ngô Văn Hùng Thành viên
Ông Nguyễn Văn Bình Thành viên
Ông Lê Văn Hùng Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Công Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Hùng Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bình Phó Tổng Giám đốc (đảm nhiệm ngày 21 tháng 01 tháng 2015)
Ông Ngô Văn Hùng Phó Tổng Giám đốc (đảm nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Vinacorex 21 Báo cáo tài chính bằng bản ghi chép nội bộ một cách trung thực và đầy đủ, phản ánh đúng tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty trong năm, trung gian báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc chịu trách nhiệm của pháp luật.

- Đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đảm bảo phân định rõ ràng các nội dung hợp lý và nội bộ;
- Mọi số các nguyên tắc kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không sẽ được lập thành các tài liệu lưu trữ đầy đủ và được công bố và gửi kèm trong bản báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động kinh doanh thực tế tương hợp không thể cho rằng Công ty có sự hoạt động kinh doanh và;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiệu quả theo quy định pháp luật và các tiêu chuẩn kế toán được áp dụng và chấp hành chế độ kế toán hiện hành.

77
KẾ
TOÁN
TÀI
CHÍNH
N

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (“Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tới ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban 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 (bổ nhiệm ngày 21 tháng 01 tháng 2015)
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 06 năm 2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, 



Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 02 năm 2016

HÀ
/A
/NH
HÀ



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

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

Số: 143.03/2016/BCKT-IFC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 02 năm 2016, từ trang 6 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 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 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 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.



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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ nhưng chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh VII.1 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả việc Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam theo Nghị quyết số 13/NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16 tháng 12 năm 2015 để phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty. Hội đồng Quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên trong năm 2016 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 thông qua vấn đề nêu trên.



Nguyễn Nam Cường
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1950-2013-072-1

Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn
Tài chính Quốc tế(IFC)

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Nguyễn Hoàng Giang
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0997-2015-072-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 01- DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		255.560.150.146	285.545.603.015
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.800.279.417	5.338.692.053
1. Tiền	111		7.800.279.417	4.038.692.053
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.300.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		156.465.397.588	144.627.238.185
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	119.519.841.624	124.481.358.051
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		20.261.251.482	18.337.405.110
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	25.739.705.627	10.782.680.754
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(9.055.401.145)	(8.974.205.730)
III. Hàng tồn kho	140		91.294.473.141	135.579.672.777
1. Hàng tồn kho	141	V.5	91.294.473.141	135.579.672.777
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		44.672.326.175	49.807.297.727
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.000.000.000	4.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	4.000.000.000	4.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		33.327.722.996	37.740.780.484
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	33.327.722.996	37.740.780.484
- Nguyên giá	222		70.522.732.926	70.490.914.744
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.195.009.930)	(32.750.134.260)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.049.831.818	7.049.831.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	7.049.831.818	7.049.831.818
IV. Tài sản dài hạn khác	260		294.771.361	1.016.685.425
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		294.771.361	1.016.685.425
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		300.232.476.321	335.352.900.742

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01- DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		246.330.890.720	305.549.516.109
I. Nợ ngắn hạn	310		246.327.890.720	300.649.233.742
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	76.777.849.078	81.625.035.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.397.959.181	17.191.057.887
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	22.233.522.972	33.128.767.654
4. Phải trả người lao động	314		9.295.700.703	6.321.548.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	1.676.458.127	1.373.329.445
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		19.130.869	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11a	30.891.237.360	69.188.832.686
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	85.036.032.430	91.784.257.620
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	36.404.737
II. Nợ dài hạn	330		3.000.000	4.900.282.367
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.11b	3.000.000	3.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	-	4.897.282.367
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		53.901.585.601	29.803.384.633
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	53.901.585.601	29.803.384.633
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	17.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		40.000.000.000	17.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.300.000.000	3.300.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.081.837.325	6.634.360.723
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.519.748.276	2.869.023.910
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.421.547.308	10.511.502.053
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.098.200.968	(7.642.478.143)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		300.232.476.321	335.352.900.742



Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 24 tháng 2 năm 2016



Phan Trường Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	166.816.709.430	242.559.800.835
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	166.816.709.430	242.559.800.835
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	149.513.289.112	223.076.043.782
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.303.420.318	19.483.757.053
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	61.834.588	180.169.620
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.848.979.876	8.219.809.025
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.848.979.876	8.219.809.025
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.967.534.434	17.505.011.506
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.548.740.596	(6.060.893.858)
11. Thu nhập khác	31		24.604.772	6.049.126
12. Chi phí khác	32		171.829.514	326.062.023
13. Lợi nhuận khác	40		(147.224.742)	(320.012.897)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.401.515.854	(6.380.906.755)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	303.314.886	1.261.571.388
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.098.200.968	(7.642.478.143)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	385	(4.496)



Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 24 tháng 02 năm 2016



Phan Trường Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	1.401.515.854	(6.380.906.755)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.444.875.670	4.753.445.395
Các khoản dự phòng	03	81.195.415	8.089.954.745
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(61.834.588)	(180.169.620)
Chi phí lãi vay	06	6.848.979.876	8.291.809.025
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	12.714.732.227	14.574.132.790
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(11.919.354.818)	(9.737.254.335)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	44.285.199.636	49.785.366.777
(Tăng)/Giảm các khoản phải trả	11	(22.857.635.027)	(25.706.997.134)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	721.914.064	1.032.621.344
Tiền lãi vay đã trả	14	(6.868.745.814)	(8.291.809.025)
Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.999.031.753)	842.165.015
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	5.959.800
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(93.601.168)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	14.077.078.515	22.410.584.064
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHĐ khác	21	(31.818.182)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	61.834.588	180.169.620
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	30.016.406	180.169.620
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	76.187.830.189	101.099.079.656
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(87.833.337.746)	(132.052.302.430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11.645.507.557)	(30.953.222.774)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.461.587.364	(8.362.469.090)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	5.338.692.053	13.701.161.143
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	7.800.279.417	5.338.692.053



Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 24 tháng 02 năm 2016



Phan Trường Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 - DN

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

I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ CÔNG TY**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 03 năm 2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 08 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2015. Vốn điều lệ của Công ty là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng). Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

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

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

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

Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp**Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

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

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

III. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Công cụ tài chính (tiếp theo)***Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian dài để hoàn thành (từ 12 tháng trở lên) đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản đó cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay hoặc lãi tiền gửi được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Trong quá trình đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh bất động sản, chi phí lãi vay liên quan được tập hợp, cộng dồn và ghi nhận vào giá thành công trình hoàn thành theo tỷ lệ phân bổ tính trên giá trị của từng hạng mục hoàn thành trong kỳ so với tổng giá trị chi phí các hạng mục thực hiện trong kỳ.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	41.057.290	2.571.367.471
Tiền gửi ngân hàng	7.759.222.127	1.467.324.582
Cộng	7.800.279.417	5.338.692.053

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ban QL các DA công trình XD số II - Sở Xây dựng Thanh Hoá	34.301.808.000	18.190.659.000
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long Thanh Hóa	11.420.382.200	11.420.382.200
Công ty Cổ phần DAP số 2 - Vinachem	8.946.326.400	-
Các khách hàng khác	64.851.325.024	94.870.316.851
Cộng	119.519.841.624	124.481.358.051

3. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	12.072.365.079	8.243.164.147
Các khoản phải thu khác	13.667.340.548	2.539.516.607
Cộng	25.739.705.627	10.782.680.754
b. Dài hạn		
Đầu tư khai thác mỏ đá Lương Sơn- Hòa Bình	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	4.000.000.000	4.000.000.000

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0506/2014/HDHTDT ngày 05 tháng 06 năm 2014 với Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn để cùng nhau khai thác mỏ đá tại Lương Sơn, Hòa Bình. Theo đó, Công ty CP Vinaconex 21 góp vốn bằng tiền trị giá 4 tỷ đồng và sẽ được hưởng 40% lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015
MẪU B 09 - DN

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

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

4. Nợ xấu

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị lập dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng (TK131)	8.920.189.920	8.920.189.920	8.559.205.730	8.559.205.730
Công ty CP KD TB XD và TM số 9	1.311.578.000	1.311.578.000	1.311.578.000	1.311.578.000
Cty CP ĐT xây dựng và XNK Cảnh Viên Contrexim	828.490.168	828.490.168	828.490.168	828.490.168
Công ty CP tập đoàn bất động sản Hoàng Gia	741.290.000	741.290.000	741.290.000	741.290.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Phú Thịnh	396.100.000	396.100.000	396.100.000	396.100.000
Trường cao đẳng Việt Hưng	376.910.000	376.910.000	376.910.000	376.910.000
Công ty cổ phần xây dựng và nội thất Thăng Long	360.295.000	360.295.000	360.295.000	360.295.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	331.202.035	331.202.035	331.202.035	331.202.035
XN xây lắp dạy nghề - Công ty Xây dựng 319	328.250.009	328.250.009	328.250.009	328.250.009
UBND xã Đường Lâm - Sơn Tây	325.356.000	325.356.000	325.356.000	325.356.000
Công ty CP XD & ĐT Hoàng Thành	307.145.000	307.145.000	153.572.500	153.572.500
Khách hàng khác	3.613.573.708	3.613.573.708	3.406.162.018	3.406.162.018
Phải thu khách hàng (TK138)	496.195.415	496.195.415	496.195.415	415.000.000
Tổng Công ty cổ phần XNK&XD Việt Nam	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Công ty Intergeo 4	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Khách hàng khác	96.195.415	96.195.415	96.195.415	15.000.000
Tổng cộng	9.416.385.335	9.416.385.335	9.055.401.145	9.335.189.920

Công ty thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn thanh toán theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Tuy nhiên, Công ty đánh giá vẫn có khả năng thu hồi các khoản công nợ trên.

16

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****5. Hàng tồn kho**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	561.288.797	-	1.736.606.793	-
Công cụ, dụng cụ	47.992.582	-	55.844.264	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	90.685.191.762	-	133.787.221.720	-
Cộng	91.294.473.141	-	135.579.672.777	-

77
NG
HIỆM
TO,
TÀ-
IC
AN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		Tài sản khác		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
NGUYÊN GIÁ											
Tại ngày 01/01/2015	31.366.500.991	20.203.945.119	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	70.490.914.744					
Mua trong năm	-	31.818.182	-	-	-	31.818.182					
Tại ngày 31/12/2015	31.366.500.991	20.235.763.301	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	70.522.732.926					
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ											
Tại ngày 01/01/2015	2.941.308.720	16.019.736.687	13.038.752.025	469.039.936	281.296.892	32.750.134.260					
Khấu hao trong năm	752.548.872	1.440.536.756	2.043.974.914	144.240.124	63.575.004	4.444.875.670					
Tại ngày 31/12/2015	3.693.857.592	17.460.273.443	15.082.726.939	613.280.060	344.871.896	37.195.009.930					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI											
Tại ngày 01/01/2015	28.425.192.271	4.184.208.432	3.823.891.603	1.080.185.070	227.303.108	37.740.780.484					
Tại ngày 31/12/2015	27.672.643.399	2.775.489.858	1.779.916.689	935.944.946	163.728.104	33.327.722.996					

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2015 là 9.121.481.011 đồng.
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 0 đồng.

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Dự án "Khu chung cư và dịch vụ công cộng" tại Hoàng Mai, Hà Nội	6.931.650.000	6.931.650.000
Nhà máy gạch chung áp - Viện VLXD	118.181.818	118.181.818
Cộng	7.049.831.818	7.049.831.818

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP TV và ĐT Quảng Long	6.986.071.970	6.986.071.970	7.668.383.970	7.668.383.970
Công ty TNHH thể thao Thành Lâm	2.866.948.226	2.866.948.226	2.866.948.226	2.866.948.226
Công ty cổ phần Sông Hồng	2.739.283.000	2.739.283.000	-	-
Công ty CP xây dựng CIVILCO	2.006.648.770	2.006.648.770	-	-
Công ty TNHH Vận Tải Quang Thành	1.783.868.297	1.783.868.297	-	-
Cty cổ phần đầu tư xây dựng công trình 135	1.530.374.000	1.530.374.000	2.030.374.000	2.030.374.000
Khách hàng khác	58.864.654.815	58.864.654.815	69.059.329.424	69.059.329.424
Cộng	76.777.849.078	76.777.849.078	81.625.035.620	81.625.035.620

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.267.973.350	16.455.643.454	24.871.646.985	28.683.976.881
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.706.281.999	303.314.886	1.999.031.753	3.401.998.866
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	-	968.247	3.718.247
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	208.424.826	275.736.168	144.292.205	76.980.863
Thuế, phí, lệ phí khác	48.092.797	5.000.000	919.000.000	962.092.797
Cộng	22.233.522.972	17.039.694.508	27.934.939.190	33.128.767.654

10. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.557.522.365	1.234.627.745
Chi phí lãi vay	118.935.762	138.701.700
Cộng	1.676.458.127	1.373.329.445

11. Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	-	37.901.138
Bảo hiểm xã hội	2.882.368.422	2.717.285.003
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	28.008.868.938	66.433.646.545
Cộng	30.891.237.360	69.188.832.686
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	3.000.000	3.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

MÀU B 09 - DN

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

12. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Vay VND	Trả VND
Vay ngắn hạn	69.459.394.676	69.459.394.676	76.187.830.189	82.833.337.746
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Tây	69.459.394.676	69.459.394.676	76.187.830.189	82.833.337.746
Nợ dài hạn đến hạn trả	15.576.637.754	15.576.637.754		15.679.355.387
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Hà	15.576.637.754	15.576.637.754		15.679.355.387
Tổng	85.036.032.430	85.036.032.430		91.784.257.620
<p>Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2015/178011/HĐTD ngày 4/8/2015. Hạn mức tín dụng là 190 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay tín dụng và mở LC là 70 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh là 120 tỷ đồng. Công ty vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở LC. Lãi suất vay theo quy định của ngân hàng từng thời điểm. Thời hạn vay dưới 1 năm theo từng lần giải ngân tiền vay.</p>				
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Vay VND	Trả VND
Vay dài hạn	15.576.637.754	15.576.637.754	-	5.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Hà	15.576.637.754	15.576.637.754	-	5.000.000.000
Cộng	15.576.637.754	15.576.637.754		20.576.637.754
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần Vay và nợ ngắn hạn)	15.576.637.754	15.576.637.754		15.679.355.387
Cộng các khoản vay dài hạn	-	-		4.897.282.367

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÁU B 09 - DN

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

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

12. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn, dài hạn (tiếp theo)

Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số TD.003.09/HHTD ngày 24/12/2009 với số tiền vay là 7 tỷ đồng. Tiền vay đề đầu tư thiết bị trạm trộn bê tông và giàn giáo có pha thi công. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận nợ. Phụ lục hợp đồng ngày 25/12/2013 chuyển toàn bộ vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số NA.0027.10/HHTD và số NA.0028.10/HHTD ngày 24/6/2010 với tổng số tiền vay 100 tỷ đồng. Mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án Khu nhà ở Ba La và dự án Khu nhà ở Phú Thịnh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai của lô đất thuộc dự án khu nhà ở Phú Thịnh với giá trị thông nhất là 233.789.804.000 đồng theo biên bản định giá ngày 25 tháng 9 năm 2013. Khoản vay được chuyển từ Ngân hàng Phát triển Nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Hà Tây sang Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà.

13. Vốn chủ sở hữu

a/ Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2014	17.000.000.000	3.300.000.000	14.601.625.738	2.608.748.674	37.510.374.412
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(7.642.478.143)	(7.642.478.143)
Phân bổ quỹ bù đắp lợi nhuận	-	-	(8.089.954.745)	8.089.954.745	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	122.689.730	(122.689.730)	-
Giảm khác	-	-	-	(64.511.636)	(64.511.636)
Số dư tại ngày 31/12/2014	17.000.000.000	3.300.000.000	6.634.360.723	2.869.023.910	29.803.384.633
Vốn góp tăng trong năm	23.000.000.000	-	-	-	23.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.098.200.968	1.098.200.968
Phân phối lợi nhuận	-	-	447.476.602	(447.476.602)	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	40.000.000.000	3.300.000.000	7.081.837.325	3.519.748.276	53.901.585.601

Trong năm, Công ty đã tăng vốn chủ sở hữu bằng cách phát hành cổ phiếu để cân trừ công nợ cho một số chủ nợ của Công ty theo nghị quyết số 07/2015/NQ-HDQT ngày 02 tháng 06 năm 2015 và nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-V21 ngày 17 tháng 4 năm 2015. Theo đó, Công ty sẽ phát hành 2.3 triệu cổ phiếu phổ thông để cân trừ công nợ với 07 chủ nợ là cá nhân. Giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****13. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****b/ Cổ phần**

	31/12/2015	01/01/2015
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	4.000.000	1.700.000
- Cổ phần phổ thông	4.000.000	1.700.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	4.000.000	1.700.000
- Cổ phần phổ thông	4.000.000	1.700.000
Cổ phần phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/ cổ phần.		

14. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu	166.816.709.430	242.559.800.835
Hà Nội	132.815.066.591	209.325.787.843
Thanh Hóa	34.001.642.839	33.234.012.992
Giá vốn	149.513.289.112	223.076.043.782
Hà Nội	120.674.241.284	192.283.889.692
Thanh Hóa	28.839.047.828	30.792.154.090
	Giá trị của tài sản bộ phận	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Hà Nội	299.145.355.080	333.947.597.689
Thanh Hóa	1.087.121.241	1.405.303.053
Tổng tài sản	300.232.476.321	335.352.900.742

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

14. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	43.094.681.593	47.600.540.077	24.653.298.474	115.348.520.144
Tài sản không phân bổ	-	-	-	184.883.956.177
Tổng tài sản				300.232.476.321

Nợ phải trả

Nợ phải trả bộ phận
Nợ phải trả không phân bổ
Tổng nợ phải trả

19.966.602.914
226.364.287.806
246.330.890.720

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2015

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	71.619.155.387	63.960.517.390	21.336.951.082	156.916.623.859
Tài sản không phân bổ	-	-	-	178.436.276.883
Tổng tài sản				335.352.900.742

Nợ phải trả

Nợ phải trả bộ phận
Nợ phải trả không phân bổ
Tổng nợ phải trả

20.146.315.910
285.403.200.199
305.549.516.109

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

MÀU B 09 - DN

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

14. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán bê tông VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	85.281.205.190	25.025.869.143	56.509.635.097	166.816.709.430
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	77.990.933.815	21.274.369.135	50.247.986.162	149.513.289.112
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	7.290.271.375	3.751.500.008	6.261.648.935	17.303.420.318
Chi phí phân bổ				-
Chi phí không phân bổ				8.967.534.434
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				8.335.885.884
Doanh thu từ các khoản đầu tư				61.834.588
Lợi nhuận khác				(147.224.742)
Chi phí tài chính				6.848.979.876
Lợi nhuận trước thuế				1.401.515.854
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				303.314.886
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận trong năm				1.098.200.968

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

MÁU B 09 - DN

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

14. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014

	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác VND	Kinh doanh bất động sản VND	Bán lẻ tổng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	128.827.448.390	73.664.337.306	40.068.015.139	242.559.800.835
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	124.282.304.040	62.574.291.267	36.219.448.475	223.076.043.782
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả kinh doanh bộ phận	4.545.144.350	11.090.046.039	3.848.566.664	19.483.757.053
Chi phí không phân bổ				17.505.011.506
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				1.978.745.547
Doanh thu từ các khoản đầu tư				180.169.620
Lợi nhuận khác				(320.012.897)
Chi phí tài chính				8.219.809.025
Lợi nhuận trước thuế				(6.380.906.755)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.261.571.388
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận trong năm				(7.642.478.143)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	166.816.709.430	242.559.800.835
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu cung cấp bê tông	56.509.635.097	40.068.015.139
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	25.025.869.143	73.664.337.306
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	83.866.057.597	127.667.395.687
- Doanh thu dịch vụ khác	1.415.147.593	1.160.052.703
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	166.816.709.430	242.559.800.835

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn cung cấp bê tông	50.247.986.162	36.219.448.475
Giá vốn kinh doanh bất động sản	21.274.369.135	62.574.291.267
Giá vốn hợp đồng xây dựng	76.636.213.799	122.563.883.128
Giá vốn dịch vụ khác	1.354.720.016	1.718.420.912
Cộng	149.513.289.112	223.076.043.782

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.834.588	180.169.620
Cộng	61.834.588	180.169.620

4. Chi phí tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền vay	6.848.979.876	8.219.809.025
Cộng	6.848.979.876	8.219.809.025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VI. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.891.224.801	3.878.849.111
Chi phí công cụ, dụng cụ	72.242.801	90.673.932
Khấu hao tài sản cố định	1.374.989.716	1.593.564.196
Thuế, phí, lệ phí	600.747.781	746.120.195
Chi phí dự phòng	81.195.415	8.089.954.745
Dịch vụ mua ngoài	275.238.634	413.375.533
Chi phí bằng tiền khác	2.671.895.286	2.692.473.794
Cộng	8.967.534.434	17.505.011.506

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.401.515.854	(6.380.906.755)
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>22.811.825</i>	<i>(12.115.322.153)</i>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	235.223.181	(11.838.058.590)
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	<i>212.411.356</i>	<i>277.263.563</i>
- Chi phí nộp phạt	170.744.689	235.596.896
- Chi khấu hao nguyên giá xe ô tô vượt 1,6 tỷ	41.666.667	41.666.667
Chuyển lỗ phát sinh năm trước	(235.223.181)	-
Thu nhập chịu thuế	0	(11.838.058.590)
Thuế suất	22%	22%
Thuế TNDN phải nộp	-	-
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	-
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế từ chuyển nhượng BĐS</i>	<i>1.378.704.029</i>	<i>5.734.415.398</i>
Trong đó		
<i>Doanh thu chuyển nhượng</i>	<i>25.025.869.143</i>	<i>73.664.337.306</i>
<i>Giá vốn chuyển nhượng</i>	<i>21.274.369.135</i>	<i>62.574.291.267</i>
<i>Chi phí lãi vay phân bổ</i>	<i>1.027.485.045</i>	<i>2.496.319.598</i>
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ</i>	<i>1.345.310.935</i>	<i>2.859.311.043</i>
Thu nhập chịu thuế	1.378.704.029	5.734.415.398
Thuế suất	22%	22%
Thuế TNDN phải nộp	303.314.886	1.261.571.388
Chi phí thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS	303.314.886	1.261.571.388
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	303.314.886	1.261.571.388

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VI. CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.098.200.968	(7.642.478.143)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.098.200.968	(7.642.478.143)
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	2.865.753	1.700.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>383</u>	<u>(4.496)</u>

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.902.963.759	68.280.721.834
Chi phí nhân công	12.912.266.092	25.638.740.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.514.583.412	4.753.445.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.248.533.779	9.452.484.644
Chi phí khác bằng tiền	11.303.024.034	14.454.425.394
Cộng	<u>127.881.371.076</u>	<u>122.579.817.842</u>

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Điều chỉnh hồi tố**

Theo Nghị quyết số 13/NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16 tháng 12 năm 2015, Hội đồng Quản trị quyết định trích lập dự phòng, hoàn nhập quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển của năm tài chính 2014 để phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty, cụ thể như sau:

- Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi như đã trình bày tại Báo cáo kiểm toán số 126-15/BC-TC/II-VAE do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phát hành ngày 30 tháng 03 năm 2015. Theo đó, số dự phòng nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty với số tiền là 8.089.954.745 đồng. Như vậy trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, chỉ tiêu “Dự phòng nợ phải thu khó đòi” tăng 8.089.954.745 đồng, trên Báo cáo Kết quả kinh doanh, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng 8.089.954.745 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp” giảm đi số tiền tương ứng.
- Công ty hoàn nhập việc trích lập quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo đó, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chỉ tiêu “quỹ dự phòng tài chính” và chỉ tiêu “quỹ đầu tư phát triển” giảm lần lượt là 2.487.647.530 đồng và 5.602.307.215 đồng và chỉ tiêu “lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tăng lên số tiền là 8.089.954.745 đồng.

Theo đó, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2014 chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. Điều chỉnh hồi tố (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014:

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2014 Trước hồi tố	Điều chỉnh hồi tố	31/12/2014 Sau hồi tố
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	293.635.557.760	(8.089.954.745)	285.545.603.015
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	144.474.028.783	(8.089.954.745)	136.384.074.038
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(884.250.985)	(8.089.954.745)	(8.974.205.730)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	343.442.855.487		335.352.900.742

NGUỒN VỐN	Mã số	31/12/2014 Trước hồi tố	Điều chỉnh hồi tố	31/12/2014 Sau hồi tố
B. NGUỒN VỐN	400	37.893.339.378	(8.089.954.745)	29.803.384.633
I. Vốn chủ sở hữu	410	37.893.339.378	(8.089.954.745)	29.803.384.633
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	12.236.667.938	(5.602.307.215)	6.634.360.723
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	2.487.647.530	(2.487.647.530)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	343.442.855.487		335.352.900.742

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014:

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014 Trước hồi tố	Điều chỉnh hồi tố	Năm 2014 Sau hồi tố
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	9.415.056.761	8.089.954.745	17.505.011.506
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	2.029.060.887	(8.089.954.745)	(6.060.893.858)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.709.047.990	(8.089.954.745)	(6.380.906.755)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	447.476.602	(8.089.954.745)	(7.642.478.143)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	263		(4.496)

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2014 (theo phương pháp gián tiếp):

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014 Trước hồi tố	Điều chỉnh hồi tố	Năm 2014 Sau hồi tố
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	1.709.047.990	(8.089.954.745)	(6.380.906.755)
2. Điều chỉnh cho các khoản: Các khoản dự phòng	03	-	8.089.954.745	8.089.954.745

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty.

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Các khoản vay	85.036.032.430	96.681.539.987
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	7.800.279.417	5.338.692.053
Nợ thuần	77.235.753.013	91.342.847.934
Vốn chủ sở hữu	53.901.585.601	29.803.384.633
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	143,29%	306,48%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.800.279.417	5.338.692.053
Phải thu khách hàng và phải thu khác	140.204.146.106	130.289.833.075
Cộng	148.004.425.523	135.628.525.128
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	85.036.032.430	96.681.539.987
Phải trả người bán và phải trả khác	107.672.086.438	150.816.868.306
Chi phí phải trả	1.676.458.127	1.373.329.445
Cộng	194.384.576.995	248.871.737.738

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

2. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Tuy nhiên Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông
Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.800.279.417	-	7.800.279.417
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.204.146.106	4.000.000.000	140.204.146.106
Cộng	144.004.425.523	4.000.000.000	148.004.425.523
31/12/2015			
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	85.036.032.430	-	85.036.032.430
Phải trả người bán và phải trả khác	107.672.086.438	-	107.672.086.438
Chi phí phải trả	1.676.458.127	-	1.676.458.127
Cộng	194.384.576.995	-	194.384.576.995
Chênh lệch thanh khoản thuần	(50.380.151.472)	4.000.000.000	(46.380.151.472)

23
 TỶ
 HỮU
 N V
 CHỈ
 TẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Công cụ tài chính (tiếp theo)**

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1- 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
01/01/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.338.692.053	-	5.338.692.053
Phải thu khách hàng và phải thu khác	126.289.833.075	4.000.000.000	130.289.833.075
Cộng	131.628.525.128	4.000.000.000	135.628.525.128
01/01/2015			
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	91.784.257.620	4.897.282.367	96.681.539.987
Phải trả người bán và phải trả khác	150.816.868.306	-	150.816.868.306
Chi phí phải trả	1.373.329.445	-	1.373.329.445
Cộng	243.974.455.371	4.897.282.367	248.871.737.738
Chênh lệch thanh khoản thuần	(112.345.930.243)	(897.282.367)	(113.243.212.610)

3. Thông tin về các bên liên quan**Bên liên quan**

Nguyễn Xuân Việt

Ngô Văn Dũng

Nguyễn Huy Cường

Vũ Đức Hạnh

Nguyễn Bá Hanh

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>31/12/2015</u> VND	<u>01/01/2015</u> VND
Các khoản phải trả		
Nguyễn Xuân Việt	150,000,000	30,241,446
Ngô Văn Dũng	200,000,000	-
Nguyễn Huy Cường	300,000,000	2,000,000,000
Vũ Đức Hạnh	-	4,000,000,000
Nguyễn Bá Hanh	200,000,000	-
Cộng	850,000,000	6,030,241,446

Thu nhập của Ban Giám đốc trong năm như sau:

	<u>Năm 2015</u> VND	<u>Năm 2014</u> VND
Lương	524.123.884	536.316.234
Cộng	524.123.884	536.316.234

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****4. Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Như đã trình bày tại thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó, một số khoản mục trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 đã được kiểm toán, được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo theo QĐ 15	Chênh lệch	Số trình bày lại theo TT 200
		VND	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	293.635.557.760	(8.089.954.745)	285.545.603.015
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	144.474.028.783	153.209.402	144.627.238.185
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.539.516.607	8.243.164.147	10.782.680.754
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	8.243.164.147	(8.243.164.147)	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	8.243.164.147	(8.243.164.147)	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	49.807.297.727	-	49.807.297.727
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	10.931.650.000	(6.931.650.000)	4.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	10.931.650.000	(6.931.650.000)	4.000.000.000
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	118.181.818	6.931.650.000	7.049.831.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	118.181.818	6.931.650.000	7.049.831.818



Phan Trường Quân
Người lập
Ngày 24 tháng 2 năm 2016



Phan Trường Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc