



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Xây những giá trị, dựng những ước mơ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2016

Đà Nẵng, tháng 01/2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý IV năm 2016

MẪU SỐ B01-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		634.264.351.869	479.274.897.454
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		49.088.861.273	29.933.847.193
1. Tiền	111	01	49.088.861.273	29.454.847.193
2. Các khoản tương đương tiền	112			479.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		21.500.000.000	1.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.500.000.000	1.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		503.212.453.601	320.084.083.525
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		455.841.483.141	306.873.979.219
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		39.077.004.101	14.361.892.275
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			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	02	12.873.451.658	6.215.833.120
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.579.485.299)	(7.367.621.089)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		55.664.421.089	114.064.651.331
1. Hàng tồn kho	141	03	55.664.421.089	114.064.651.331
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.798.615.906	13.692.315.405
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	4.798.615.906	13.692.315.405
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			-
4. Giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		67.635.515.003	79.346.492.754
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		255.293.000	14.004.191.624
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	02	255.293.000	14.004.191.624
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			-
II. Tài sản cố định	220		49.658.963.108	43.878.718.491
1. TSCĐ hữu hình	221	04	48.231.728.800	42.430.200.851
- Nguyên giá	222		110.083.547.800	92.409.061.345
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.851.819.000)	(49.978.860.494)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			-
3. TSCĐ vô hình	227	05	1.427.234.308	1.448.517.640

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
- Nguyên giá	228		1.569.850.000	1.569.850.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(142.615.692)	(121.332.360)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231			-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		475.000.867	691.607.233
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			145.980.118
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		475.000.867	545.627.115
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		250.000.000	250.000.000
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	06	5.250.000.000	5.250.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.996.258.028	20.521.975.406
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	16.755.535.960	19.947.566.133
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		240.722.068	574.409.273
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		701.899.866.872	558.621.390.208
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		596.083.459.845	458.171.448.961
I. Nợ ngắn hạn	310		587.333.459.845	456.556.448.961
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		164.610.216.463	223.800.509.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		100.815.312.248	26.917.078.213
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	08	36.643.769.831	15.268.579.309
4. Phải trả người lao động	314		13.017.696.517	15.041.385.214
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	09	149.991.241.479	40.749.106.205
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			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	10	4.734.606.433	12.115.559.370
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	11	114.056.155.375	117.441.977.993
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.011.178.333	3.763.239.821
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		453.283.166	1.459.013.591
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		8.750.000.000	1.615.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331			-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
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			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	11	8.750.000.000	1.615.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			-
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341			-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		105.816.407.027	100.449.941.247
I. Vốn chủ sở hữu	410		105.816.407.027	100.449.941.247
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	12	60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	12	6.795.900.000	6.795.900.000
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	12	16.136.363.316	16.136.363.316
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	12		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	12	22.884.143.711	17.517.677.931
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.255.154.025	(4.639.706.969)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.628.989.686	22.157.384.900
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			-
TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		701.899.866.872	558.621.390.208

Người lập



Nguyễn Đình Huấn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Hải

Đã Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Trịnh Văn Thật

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV năm 2016

MÃ SỐ B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13	403.245.521.141	354.406.954.421	1.033.080.335.957	1.005.651.303.018
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		403.245.521.141	354.406.954.421	1.033.080.335.957	1.005.651.303.018
4. Giá vốn hàng bán	11	14	375.370.976.341	329.829.226.738	940.123.830.755	923.419.769.795
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.874.544.800	24.577.727.683	92.956.505.202	82.231.533.223
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		813.931.856	378.927.600	1.504.632.025	2.524.172.933
7. Chi phí tài chính	22		4.219.505.489	5.281.055.564	16.136.491.829	16.852.373.689
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		4.219.505.489	5.304.848.850	16.136.491.829	15.933.750.347
8. Chi phí bán hàng	25		5.200.761.132	4.103.615.377	19.635.235.883	14.756.649.984
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.266.717.049	7.493.240.732	30.550.694.120	30.639.552.268
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		11.001.492.986	8.078.743.610	28.138.715.395	22.507.130.215
11. Thu nhập khác	31		7.103.629	3.974.111.104	860.647.235	9.237.133.357
12. Chi phí khác	32		-146.732.425	291.813.306	995.897.969	556.337.331
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		153.836.054	3.682.297.798	(135.250.734)	8.680.796.026
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.155.329.040	11.761.041.408	28.003.464.661	31.187.926.241
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	2.149.327.154	2.291.147.118	5.390.787.770	5.822.186.560
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		83.430.074	537.538.009	333.687.205	782.735.497
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.922.571.812	8.932.356.281	22.278.989.686	24.583.004.184
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	1.487	1.489	3.713	3.693
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Nguyễn Đình Huấn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Trịnh Văn Thật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý IV năm 2016

MÃ SỐ B03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	28.003.464.661	31.187.926.241
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02	12.303.424.548	10.134.662.231
Các khoản dự phòng	03	(996.679.445)	(2.097.583.593)
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	(1.504.632.025)	(10.136.010.151)
Chi phí lãi vay	06	16.136.491.829	15.933.750.347
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	53.942.069.568	45.022.745.075
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(166.591.335.662)	(10.355.272.860)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	58.400.230.242	31.245.927.961
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	140.464.038.982	(43.601.824.027)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.085.729.672	(3.224.104.580)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(16.266.804.518)	(15.671.520.999)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.436.283.437)	(7.026.851.951)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.669.382.700	92.500.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.991.627.300)	(4.332.254.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	82.275.400.247	(7.850.655.431)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(52.957.573.862)	(16.085.140.752)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	810.787.338	12.581.331.816
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		10.200.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(1.504.632.025)	2.586.872.933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.651.418.549)	9.283.063.997
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	657.174.652.092	655.449.106.641
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(653.425.474.710)	(639.046.618.479)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(13.218.145.000)	(11.965.884.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9.468.967.618)	4.436.604.162
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	19.155.014.080	5.869.012.728
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	29.933.847.193	24.064.834.465
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	49.088.861.273	29.933.847.193

Người lập

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017
Tổng Giám đốc









Nguyễn Đình Huấn

Nguyễn Thanh Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây lắp Vinaconex 25, thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 1786/QĐ-BXD ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004, các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 11 số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 07 năm 2014.

Công ty niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- Xây lắp
- Kinh doanh vật liệu
- Kinh doanh bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế điện đến 500 KV, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, thi công các công trình ở ngoài nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; lắp đặt hệ thống báo cháy, phòng cháy, chữa cháy, thang máy; cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; dịch vụ phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, bốc xếp hàng hóa, kho bãi và lưu giữ hàng hóa; dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch; thoát nước và xử lý nước thải; khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị xây dựng; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, lập thẩm định dự án thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án; hoạt động kiến trúc & tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Hoạt động xây dựng khác : Trùng tu di tích; thi công, lắp đặt đường ống cho khai khoáng.
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sửa chữa máy móc, thiết bị.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ; dịch vụ vệ sinh; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; bảo dưỡng xe ô tô và xe có động cơ khác; bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động cho thuê tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Dưới 12 tháng

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh báo cáo tài chính giữa quý IV năm nay và năm trước là so sánh được các chỉ tiêu theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp mới.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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 có liên quan tại Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty lập và trình bày báo cáo tài chính theo Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính 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 kỳ, 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.

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 có liên quan 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 các khoản phải thu khác và các khoản ký cược, ký quỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25

Số 89A Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu
Thành phố Đà Nẵng, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Quý IV năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm 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 các khoản chi phí phải trả.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng.

Dự phòng phải thu 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 phải 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng cho đá vật liệu và phương pháp nhập trước, xuất trước đối với các nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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, cụ thể như sau:

	<u>Năm 2016</u> (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 32
Máy móc thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4 - 8
Thiết bị văn phòng	2 - 3

Tài sản vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao, phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MÃ SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Các khoản trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ. 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 trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty 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) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận lãi

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 ngày kết thúc niên độ 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 thưởng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Chi phí lãi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

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 Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

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

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

Thuế 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 hiện hành 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.

V. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**Chế độ kế toán áp dụng**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 04 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi; Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 147/2016/TT-BTC ("Thông tư 147") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 11 năm 2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 26 tháng 06 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 07 năm 2013.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	3.615.848.600	2.692.241.101
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.473.012.673	26.762.606.092
Các khoản tương đương tiền		479.000.000
Cộng	49.088.861.273	29.933.847.193

2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	508.077.784	94.918.629
Ký cược ký quỹ	6.522.299.315	2.652.221.738
- Ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án KĐT Thiên Ân tại Ngân hàng BIDV Q.Nam	4.405.000.000	
- Ký quỹ tài sản thế chấp bảo lãnh hạn mức tại Ngân hàng BIDV Đà Nẵng	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ký quỹ bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng BIDV Đà Nẵng		600.000.000
- Ký cược ký quỹ khác	117.299.315	52.221.738
Các khoản chi hộ	2.669.626.059	2.139.175.059
- Ứng tiền đền bù cho dự án trường CĐYT Quảng Nam	6.175.000	120.000.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án cải thiện môi trường đô thị Tam Kỳ	290.000.800	290.000.800
- Ứng tiền đền bù cho dự án Bộ Văn hóa Thể thao	400.000.000	400.000.000
- Ứng tiền đền bù cho dự án Văn hóa Thể thao Du lịch Q.Nam	139.000.000	179.724.000
- Ứng tiền đền bù dự án Điện Nam Điện Ngọc	1.149.450.259	1.149.450.259
- Ứng tiền đền bù cho dự án Ngân hàng An Bình	685.000.000	
Phải thu khác	3.173.448.500	1.329.517.694
Cộng	12.873.451.658	6.215.833.120
Dài hạn		
Đặt cọc tiền dự án Chung cư Trần Thị Lý		13.667.695.000
Ký cược dài hạn khác	255.293.000	336.496.624
Cộng	255.293.000	14.004.191.624

3. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.681.843.167	11.631.315.003
Công cụ, dụng cụ	27.227.316.746	13.892.659.702
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	22.883.312.156	88.522.587.803
Thành phẩm	871.949.020	18.088.823
Cộng	55.664.421.089	114.064.651.331

CÔNG TY CỔ PHẦN VINA CONEX 25Số 89A Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu
Thành phố Đà Nẵng, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Quý IV năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09-DN**

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

4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2016	10.067.750.553	32.453.698.981	49.712.448.665	175.163.146	92.409.061.345
Tăng do đầu tư, mua sắm	6.018.452.178	4.800.989.500	7.285.510.819		18.104.952.497
Phân loại lại		(242.162.284)	242.162.284		-
Giảm khác	(166.348.495)	(139.217.363)	(124.900.184)		(430.466.042)
Tại ngày 31/12/2016	15.919.854.236	36.873.308.834	57.115.221.584	175.163.146	110.083.547.800
KHẤU HAO					
Tại ngày 01/01/2016	4.858.130.206	22.551.659.490	22.394.630.188	174.440.610	49.978.860.494
Khấu hao trong kỳ	744.495.459	3.329.356.924	8.228.849.629	722.536	12.303.424.548
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	(166.348.495)	(139.217.363)	(124.900.184)		(430.466.042)
Tại ngày 31/12/2016	5.436.277.170	25.741.799.051	30.498.579.633	175.163.146	61.851.819.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2016	10.483.577.066	11.131.509.783	26.616.641.951	-	48.231.728.800
Tại ngày 01/01/2016	5.209.620.347	9.902.039.491	27.317.818.477	722.536	42.430.200.851

5. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm Máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2016	1.404.000.000	165.850.000	1.569.850.000
Tăng do đầu tư, mua sắm	-	-	-
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	1.404.000.000	165.850.000	1.569.850.000
KHẤU HAO			
Tại ngày 01/01/2016		121.332.360	121.332.360
Khấu hao trong kỳ	-	21.283.332	21.283.332
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	142.615.692	142.615.692
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2016	1.404.000.000	23.234.308	1.427.234.308
Tại ngày 01/01/2016	1.404.000.000	44.517.640	1.448.517.640

6. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ góp vốn (%)	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	0,5%	250.000.000	250.000.000
Công ty cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	10%	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		5.250.000.000	5.250.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.018.671.027	12.223.887.087
Các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.779.944.879	1.468.428.318
Cộng	<u>4.798.615.906</u>	<u>13.692.315.405</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	14.964.725.754	19.557.339.693
Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác	1.790.810.206	390.226.440
Cộng	<u>16.755.535.960</u>	<u>19.947.566.133</u>

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	29.666.006.499	10.115.461.293
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.776.797.790	2.822.293.457
Thuế thu nhập cá nhân	209.275.048	125.565.134
Thuế Tài nguyên	126.585.451	44.356.666
Thuế, phí, lệ phí khác	2.865.105.043	2.160.902.759
Cộng	<u>36.643.769.831</u>	<u>15.268.579.309</u>

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Trích trước chi phí thực hiện công trình	149.700.461.110	40.346.330.169
Chi phí lãi vay	290.780.369	402.776.036
Cộng	<u>149.991.241.479</u>	<u>40.749.106.205</u>

10. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn		
Thu tiền góp vốn vào dự án Điện Nam Điện Ngọc	3.302.613.034	10.967.469.897
Chi phí chưa thanh toán cho các đội thi công	481.596.281	473.660.506
Kinh phí công đoàn	254.103.559	11.960.799
Bảo hiểm y tế	46.591.779	47.986.932
Bảo hiểm thất nghiệp	30.799.340	29.336.125
Chi trả cổ tức	189.427.811	207.572.811
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	429.474.629	377.572.300
Cộng	<u>4.734.606.433</u>	<u>12.115.559.370</u>

11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn	112.441.155.375	115.461.977.993
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.615.000.000	1.980.000.000
Cộng	<u>114.056.155.375</u>	<u>117.441.977.993</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25Số 89A Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu
Thành phố Đà Nẵng, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Quý IV năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MÃ SỐ B09-DN**

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngân hàng Ngoại Thương VN - CN Quảng Nam	22.893.275.026	34.019.482.524
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Quảng Nam	22.771.117.118	35.525.091.570
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Đà Nẵng	8.935.964.243	13.550.600.188
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Quảng Nam	9.014.670.774	27.431.096.781
Ngân hàng SHB - CN Quảng Nam	12.899.349.657	4.935.706.930
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Quảng Nam	35.926.778.557	
Cộng	<u>112.441.155.375</u>	<u>115.461.977.993</u>

Dài hạn

Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.615.000.000	1.980.000.000
Cộng	<u>1.615.000.000</u>	<u>1.980.000.000</u>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.615.000.000	1.980.000.000
Trong năm thứ hai		1.615.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	8.750.000.000	
	<u>10.365.000.000</u>	<u>3.595.000.000</u>
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	1.615.000.000	1.980.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	<u>8.750.000.000</u>	<u>1.615.000.000</u>

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	60.000.000.000	6.795.900.000	14.162.271.932		12.538.352.570
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	24.583.004.184
Phân phối quỹ	-	-	1.974.091.384		(1.974.091.384)
Chi trả cổ tức năm 2014	-	-	-	-	(12.000.000.000)
Trích quỹ KGPL	-	-	-	-	(5.629.587.439)
Tại ngày 01/01/2016	60.000.000.000	6.795.900.000	16.136.363.316		17.517.677.931
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	22.278.989.686
Phân phối quỹ	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức năm 2015	-	-	-	-	(13.200.000.000)
Trích quỹ KGPL	-	-	-	-	(3.712.523.906)
Tại ngày 31/12/2016	<u>60.000.000.000</u>	<u>6.795.900.000</u>	<u>16.136.363.316</u>	<u>-</u>	<u>22.884.143.711</u>

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:

3.712.523.906 đồng

Chi trả cổ tức thực hiện:

13.200.000.000 đồng

16.912.523.906**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃ SỐ B09-DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn đã góp tại ngày	
	VND	%	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	30.600.000.000	51	30.600.000.000	30.600.000.000
Các cổ đông khác	29.400.000.000	49	29.400.000.000	29.400.000.000
	60.000.000.000	100	60.000.000.000	60.000.000.000

13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	354.281.312.533	311.746.466.471
Doanh thu bất động sản	3.961.686.311	11.735.578.515
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hoá	45.002.522.297	30.924.909.435
Cộng	403.245.521.141	354.406.954.421

14. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Giá vốn các hoạt động xây lắp	349.268.556.908	297.146.204.184
Giá vốn bất động sản	-12.140.291.016	7.082.226.951
Giá vốn bán thành phẩm và hàng hoá	38.242.710.449	25.600.795.603
Cộng	375.370.976.341	329.829.226.738

15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Lợi nhuận trước thuế	11.155.329.040	11.761.041.408
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(408.693.265)	(1.346.736.328)
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>		(1.557.500.000)
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>		210.763.672
Thu nhập chịu thuế	10.746.635.775	10.414.305.080
Thuế suất thông thường	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.149.327.154	2.291.147.118
Thuế TNDN hoãn lại	83.430.074	537.538.009
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.065.897.080	1.753.609.109

16. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Lợi nhuận thuần để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.922.571.812	8.932.356.281
Số lượng bình quân gia quyền cử số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.487	1.489

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09-DN

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

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Huấn

Nguyễn Thanh Hải

Trịnh Văn Thật



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Xây dựng giá trị, dựng những ước mơ

Trụ sở chính:

89A Phan Đăng Lưu, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (84-4) 0511.3621632; **Fax:** (84-4) 0511.3621638

Email: vinaconex25@vnn.vn; **Website:** www.vinaconex25.com.vn

Văn phòng Quảng Nam:

279 Phan Châu Trinh, Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam

Điện thoại: (84-4) 0510.3851300; **Fax:** (84-4) 0510.3851694