



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Thông tin về Công ty

Giấy chứng nhận 3303070094 ngày 27 tháng 12 năm 2004
đăng ký kinh doanh số 4000378261 ngày 10 tháng 7 năm 2014

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070094 của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 11 số 4000378261 của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 7 năm 2014.

Hội đồng Quản trị	Ông Đỗ Trọng Quỳnh Ông Nguyễn Văn Trung Ông Trịnh Văn Thật Ông Phạm Bá Trung Ông Nguyễn Xuân Nhân Ông Trương Văn Đức	Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 1/2/2017) Thành viên Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 1/2/2017)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trịnh Văn Thật Ông Phạm Bá Trung Ông Nguyễn Văn Trung Ông Nguyễn Xuân Nhân Ông Nguyễn Đình Thiệu Ông Đỗ Ngọc Hải Ông Trương Văn Đức	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 1/2/2017) Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 15/6/2016) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 15/6/2016)
Trụ sở đăng ký	Số 89A Đường Phan Đăng Lưu Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 41 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trình Văn Thật
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 6 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84-4 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinaconex 25**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 6 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán phát hành ngày 26 tháng 2 năm 2016.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-171/a



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0306-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 6 tháng 3 năm 2017

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2013-007-1

Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		639.800.036.352	479.274.897.454
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	49.088.861.273	29.933.847.193
Tiền	111		49.088.861.273	29.454.847.193
Các khoản tương đương tiền	112		-	479.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		21.500.000.000	1.500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(a)	21.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		506.442.838.516	320.084.083.525
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	456.607.131.590	306.873.979.219
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		39.077.004.101	14.361.892.275
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	15.338.188.124	6.215.833.120
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(4.579.485.299)	(7.367.621.089)
Hàng tồn kho	140	10	57.969.720.657	114.064.651.331
Hàng tồn kho	141		57.969.720.657	114.064.651.331
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.798.615.906	13.692.315.405
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14(a)	4.798.615.906	13.692.315.405
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		67.568.342.901	79.346.492.754
Các khoản phải thu dài hạn	210		255.293.000	14.004.191.624
Phải thu dài hạn khác	216	8	255.293.000	14.004.191.624
Tài sản cố định	220		49.658.963.108	43.878.718.491
Tài sản cố định hữu hình	221	11	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)
Tài sản cố định vô hình	227	12	1.427.234.308	1.448.517.640
Nguyên giá	228		1.569.850.000	1.569.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(142.615.692)	(121.332.360)
Tài sản dở dang dài hạn	240		475.000.867	691.607.233
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	145.980.118
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	475.000.867	545.627.115
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6(b)	250.000.000	250.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.250.000.000	5.250.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		16.929.085.926	20.521.975.406
Chi phí trả trước dài hạn	261	14(b)	16.755.535.960	19.947.566.133
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	173.549.966	574.409.273
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		707.368.379.253	558.621.390.208

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		606.425.310.177	458.171.448.961
Nợ ngắn hạn	310		597.675.310.177	456.556.448.961
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	164.764.260.214	223.800.509.245
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	101.329.312.248	26.917.078.213
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	36.551.639.123	15.268.579.309
Phải trả người lao động	314		13.017.696.517	15.041.385.214
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	154.957.178.768	40.749.106.205
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	9.534.606.433	12.115.559.370
Vay ngắn hạn	320	21(a)	114.056.155.375	117.441.977.993
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	22	3.011.178.333	3.763.239.821
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	453.283.166	1.459.013.591
Nợ dài hạn	330		8.750.000.000	1.615.000.000
Vay dài hạn	338	21(b)	8.750.000.000	1.615.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		100.943.069.076	100.449.941.247
Vốn chủ sở hữu	410	24	100.943.069.076	100.449.941.247
Vốn cổ phần	411	25	60.000.000.000	60.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		60.000.000.000	60.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	25	6.795.900.000	6.795.900.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	27	16.136.363.316	16.136.363.316
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.010.805.760	17.517.677.931
- <i>LNST chưa phân phối/(lỗ) lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		2.255.154.025	(4.639.706.969)
- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		15.755.651.735	22.157.384.900
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		707.368.379.253	558.621.390.208

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Nguyễn Đình Huân
 Người lập biểu

Người duyệt:



Nguyễn Thanh Hải
 Kế toán trưởng



Trần Văn Thật
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	1.033.309.107.275	1.005.651.303.018
Giá vốn hàng bán	11	29	942.925.835.977	923.419.769.795
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		90.383.271.298	82.231.533.223
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	3.969.368.491	2.524.172.933
Chi phí tài chính	22	31	16.136.491.829	16.852.373.689
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>16.136.491.829</i>	<i>15.933.750.347</i>
Chi phí bán hàng	25	32	19.635.235.883	14.756.649.984
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	30.550.694.120	30.639.552.268
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		28.030.217.957	22.507.130.215
Thu nhập khác	31	34	860.647.235	9.237.133.357
Chi phí khác	32		995.897.969	556.337.331
(Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(135.250.734)	8.680.796.026
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27.894.967.223	31.187.926.241
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	5.288.456.181	5.822.186.560
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	400.859.307	782.735.497
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.205.651.735	24.583.004.184
Lãi trên cổ phiếu		37		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3.434	3.693

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Nguyễn Đình Huân
Người lập biểu

Người duyệt:



Nguyễn Thanh Hải
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Thật
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vinaconex 25
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		27.894.967.223	31.187.926.241
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		12.324.707.880	10.134.662.231
Các khoản dự phòng	03		(2.138.831.102)	(2.097.583.593)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.941.175.934)	(10.136.010.151)
Chi phí lãi vay	06		16.136.491.829	15.933.750.347
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		50.276.159.896	45.022.745.075
Biến động các khoản phải thu	09		(167.356.984.111)	(10.355.272.860)
Biến động hàng tồn kho	10		56.240.910.792	31.245.927.961
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		140.093.166.043	(43.601.824.027)
Biến động chi phí trả trước	12		12.085.729.672	(3.224.104.580)
			91.338.982.292	19.087.471.569
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.248.487.496)	(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		50.475.000	92.500.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.522.817.880)	(4.332.254.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		65.181.868.479	(7.850.655.431)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(18.034.326.249)	(16.085.140.752)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		-	12.581.331.816
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	10.200.000.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		1.476.439.468	2.586.872.933
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(36.557.886.781)	9.283.063.997

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		655.559.652.092	655.449.106.641
Tiền trả nợ gốc vay	34		(651.810.474.710)	(639.046.618.479)
Tiền trả cổ tức	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 năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		19.155.014.080	5.869.012.728
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		29.933.847.193	24.064.834.465
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	49.088.861.273	29.933.847.193

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Nguyễn Đình Huân
Người lập biểu

Người duyệt:



Nguyễn Thanh Hải
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Thật
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. 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 niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VCC.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 445 nhân viên (1/1/2016: 418 nhân viên).

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính 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 đến 500 KV, cấp thoát nước, các công trình kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, công trình công ích, thi công các công trình 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 toán dự án, tư vấn đấu thầu, khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Hoạt động xây dựng khác bao gồm 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;

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống; đại lý du lịch; cho thuê xe có động cơ;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ dùng khác trong gia đình; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; và
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không được xác định một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 32 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 8 năm
▪ phương tiện vận chuyển, và thiết bị truyền dẫn	6 – 8 năm
▪ dụng cụ văn phòng	3 – 8 năm

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp. Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không thời hạn không phải trích khấu hao.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(h) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(i) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”). Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(j) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

(k) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

(l) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(n) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(ii) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

(iii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(o) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(p) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(q) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(r) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ cấp cao nhất (Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ này.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Hoạt động xây lắp;
- Hoạt động bán thành phẩm và hàng hóa; và
- Hoạt động kinh doanh bất động sản.

	Hoạt động xây lắp		Hoạt động bán thành phẩm và hàng hóa		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND	31/12/2016 VND	31/12/2015 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	841.315.029.386	887.580.795.380	154.406.793.075	80.851.964.965	37.587.284.814	37.218.542.673	1.033.309.107.275	1.005.651.303.018
Kết quả kinh doanh của bộ phận	35.738.722.536	49.209.887.404	27.284.392.216	21.092.970.835	27.360.156.546	11.928.674.984	90.383.271.298	82.231.533.223
Chi phí không phân bổ							(50.185.930.003)	(45.396.202.252)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh							40.197.341.295	36.835.330.971
Doanh thu tài chính							3.969.368.491	2.524.172.933
Chi phí tài chính							(16.136.491.829)	(16.852.373.689)
Thu nhập khác							860.647.235	9.237.133.357
Chi phí khác							(995.897.969)	(556.337.331)
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(5.689.315.488)	(6.604.922.057)
Lợi nhuận thuần sau thuế							22.205.651.735	24.583.004.184

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Hoạt động xây lắp		Hoạt động bán thành phẩm và hàng hóa		Hoạt động kinh doanh bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản của bộ phận	548.963.347.188	449.328.848.801	75.977.600.260	71.752.423.597	10.161.336.224	5.856.270.617	635.102.283.672	526.937.543.015
Tài sản không phân bổ							72.266.095.581	31.683.847.193
Tổng tài sản							707.368.379.253	558.621.390.208
Nợ phải trả của bộ phận	393.693.796.979	254.412.737.476	30.969.132.756	25.947.415.072	30.689.466.915	43.641.725.520	455.352.396.650	324.001.878.068
Các khoản nợ không phân bổ							151.072.913.527	134.169.570.893
Tổng nợ phải trả							606.425.310.177	458.171.448.961
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	(2.166.716.668)	(2.688.073.340)	(10.136.707.880)	(7.427.256.531)	-	-	(12.303.424.548)	(10.115.329.871)
Khấu hao tài sản cố định vô hình	(21.283.332)	(19.332.360)	-	-	-	-	(21.283.332)	(19.332.360)

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, hiện tại Công ty hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là trong lãnh thổ Việt Nam.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	1/1/2016
	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
	<hr/>	<hr/>
	49.088.861.273	29.933.847.193
	<hr/>	<hr/>

(*) Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 bao gồm số tiền 3.990.212.800 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng đang bị phong tỏa. Đây là số tiền Công ty sử dụng để đảm bảo thanh toán cho việc đầu tư mua mới tài sản cố định.

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	21.500.000.000	21.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Địa chỉ	31/12/2016					1/1/2016						
		% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND		
Đầu tư góp vốn vào:													
Đơn vị khác													
• Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Đà Nẵng, Việt Nam	10%	10%	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)	10%	10%	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)		
• Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Quảng Ngãi, Việt Nam	0,5%	0,5%	250.000.000	-	(*)	0,5%	0,5%	250.000.000	-	(*)		
				<u>5.250.000.000</u>	<u>(5.000.000.000)</u>	<u>(*)</u>					<u>5.250.000.000</u>	<u>(5.000.000.000)</u>	<u>(*)</u>

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	171.349.245.938	99.408.506.008
Các khách hàng khác	285.257.885.652	207.465.473.211
	<hr/>	<hr/>
	456.607.131.590	306.873.979.219
	<hr/>	<hr/>

(b) Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	171.349.245.938	99.408.506.008
Công ty Cổ phần Vimenco	559.140.614	53.727.814
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	529.293.500	529.293.500
	<hr/>	<hr/>
	172.437.680.052	99.991.527.322
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ và các công ty liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và có thể yêu cầu thanh toán khi có nhu cầu.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Phải thu khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
<i>Phải thu từ các công ty liên quan</i>		
Phải thu khác từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.464.736.466	-
<i>Phải thu từ các bên khác</i>		
Ứng tiền đền bù Dự án Điện Nam – Điện Ngọc	1.149.450.259	1.149.450.259
Ứng tiền cho Dự án Trường Cao đẳng Y tế Quảng Nam	6.175.000	120.000.000
Ứng tiền 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	685.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Quyết Thắng	160.000.000	160.000.000
Ứng tiền đền bù cho Dự án Văn hóa Thể thao Du lịch Quảng Nam	139.000.000	179.724.000
Tạm ứng	2.508.728.551	963.076.286
Phải thu người lao động	508.077.784	94.918.629
Ký quỹ đảm bảo đầu tư dự án Khu đô thị Thiên Ân	4.404.000.000	-
Ký cược, ký quỹ khác	2.118.299.315	2.652.221.738
Phải thu khác	504.719.949	206.441.408
	<hr/>	<hr/>
	15.338.188.124	6.215.833.120
	<hr/>	<hr/>

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Đặt cọc tiền Dự án Chung cư Trần Thị Lý	-	13.667.659.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	255.293.000	336.532.624
	<hr/>	<hr/>
	255.293.000	14.004.191.624
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

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

9. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số ngày quá hạn	31/12/2016				Số ngày quá hạn	1/1/2016		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND			Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn									
Công ty Cổ phần Tập đoàn									
Xây dựng và Phát triển nhà									
Vicoland									
	Trên 3 năm	1.773.748.000	1.773.748.000	-	Từ 2 đến 3 năm	1.773.748.000	1.241.623.600	532.124.400	
Sở Lao động, Thương binh									
và Xã hội Tỉnh Quảng Nam									
	Trên 3 năm	1.262.043.000	1.262.043.000	-	Trên 3 năm	1.262.043.000	1.262.043.000	-	
Khác									
	Trên 3 năm	1.543.694.299	1.543.694.299	-	Trên 1 năm	5.201.640.989	4.863.954.489	337.686.500	
		<u>4.579.485.299</u>	<u>4.579.485.299</u>	-		<u>8.237.431.989</u>	<u>7.367.621.089</u>	<u>869.810.900</u>	
<i>Trong đó:</i>									
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn									
			<u>4.579.485.299</u>				<u>7.367.621.089</u>		

10. Hàng tồn kho

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	4.681.843.167	-	11.631.315.003	-
Công cụ và dụng cụ	27.227.316.746	-	13.892.659.702	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	25.188.611.724	-	88.522.587.803	-
Thành phẩm	871.949.020	-	18.088.823	-
	57.969.720.657	-	114.064.651.331	-

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển và thiết bị truyền dẫn VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	10.067.750.553	32.453.698.981	49.712.448.665	175.163.146	92.409.061.345
Tăng trong năm	3.061.357.435	4.670.000.000	7.285.510.819	-	15.016.868.254
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.088.084.243	-	-	-	3.088.084.243
Thanh lý tài sản	(166.348.495)	(139.217.363)	(124.900.184)	-	(430.466.042)
Phân loại lại	-	(242.162.284)	242.162.284	-	-
Số dư cuối năm	16.050.843.736	36.742.319.334	57.115.221.584	175.163.146	110.083.547.800
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.858.130.206	22.551.659.490	22.394.630.188	174.440.610	49.978.860.494
Khấu hao trong năm	744.495.459	3.329.356.924	8.228.849.629	722.536	12.303.424.548
Thanh lý tài sản	(166.348.495)	(139.217.363)	(124.900.184)	-	(430.466.042)
Số dư cuối năm	5.436.277.170	25.741.799.051	30.498.579.633	175.163.146	61.851.819.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.209.620.347	9.902.039.491	27.317.818.477	722.536	42.430.200.851
Số dư cuối năm	10.614.566.566	11.000.520.283	26.616.641.951	-	48.231.728.800

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 22.238 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 16.266 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 29.379 triệu VND (1/1/2016: 24.412 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và cuối năm	1.404.000.000	165.850.000	1.569.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	121.332.360	121.332.360
Khấu hao trong năm	-	21.283.332	21.283.332
Số dư cuối năm	-	142.615.692	142.615.692
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.404.000.000	44.517.640	1.448.517.640
Số dư cuối năm	1.404.000.000	23.234.308	1.427.234.308

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 102 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 102 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	545.627.115	-
Tăng trong năm	3.017.457.995	545.627.115
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.088.084.243)	-
Số dư cuối năm	475.000.867	545.627.115

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án đầu tư trạm nghiên đá	20.640.000	135.762.727
Dự án đầu tư trạm trộn bê tông	454.360.867	409.864.388
	475.000.867	545.627.115

14. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công cụ và dụng cụ	3.018.671.027	12.223.887.087
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.779.944.879	1.468.428.318
	4.798.615.906	13.692.315.405

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	19.557.339.693	390.226.440	19.947.566.133
Tăng trong năm	38.171.576.326	2.874.037.422	41.045.613.748
Phân bổ trong năm	(42.764.190.265)	(1.473.453.656)	(44.237.643.921)
	14.964.725.754	1.790.810.206	16.755.535.960

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	Thuế suất	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Giá trị phần thuế thu nhập tương ứng doanh thu bất động sản đã nộp thuế thu nhập từ 2010 – 2014 không đủ điều kiện ghi nhận doanh thu	20%	173.549.966	574.409.273

16. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty CP Vật tư Thiết bị & Đầu tư Xây dựng M.E.I	36.367.316.988	64.848.056.987
Các nhà cung cấp khác	128.396.943.226	158.952.452.258
	<u>164.764.260.214</u>	<u>223.800.509.245</u>

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty có khả năng trả nợ đối với tất cả các khoản phải trả người bán.

(b) Phải trả người bán là các công ty liên quan

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	56.352.616	99.786.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	375.867.617	8.161.453.299
	<u>432.220.233</u>	<u>8.261.239.299</u>

Khoản phải trả thương mại đối với các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng của Tổng cục Hải quan	33.688.829.713	-
Đại học Đà Nẵng	28.960.975.000	-
Đại học Sư phạm - Đại học Đà Nẵng	12.475.397.000	-
Chi cục Hải quan Phú Yên	11.937.571.000	-
Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Quảng Nam	-	2.709.428.409
Ngân hàng TMCP An Bình	-	4.801.000.000
Công ty TNHH MTV Ngọc Quang Đăng	-	4.359.857.710
Cơ quan Thông tấn xã Việt Nam khu vực Miền Trung - Tây Nguyên	-	2.863.469.059
Công ty Cổ phần Hoa Kỳ	-	2.850.000.000
Các khách hàng khác	14.266.539.535	9.333.323.035
	101.329.312.248	26.917.078.213

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.115.461.292	106.075.503.104	(86.514.757.016)	29.676.207.380
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.822.293.457	5.288.456.181	(4.436.283.437)	3.674.466.201
Thuế thu nhập cá nhân	125.565.134	1.202.106.374	(1.118.396.460)	209.275.048
Thuế tài nguyên	44.356.666	1.954.871.310	(1.872.642.525)	126.585.451
Các loại thuế khác	2.160.902.760	955.949.591	(251.747.308)	2.865.105.043
	15.268.579.309	115.476.886.560	(94.193.826.746)	36.551.639.123

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trích trước chi phí thực hiện Dự án Điện Nam – Điện Ngọc	23.742.561.002	31.475.981.701
Trích trước chi phí thực hiện các công trình xây lắp	130.923.837.397	8.870.348.468
Lãi vay phải trả	290.780.369	402.776.036
	<hr/>	<hr/>
	154.957.178.768	40.749.106.205
	<hr/>	<hr/>

20. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
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	30.719.969	29.336.125
Cổ tức phải trả	4.989.427.811	207.572.811
Các khoản phải trả khác	429.554.000	377.572.300
	<hr/>	<hr/>
	9.534.606.433	12.115.559.370
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

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

21. Vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	115.461.977.993	115.461.977.993	646.809.652.092	(649.830.474.710)	112.441.155.375	112.441.155.375
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21(b))	1.980.000.000	1.980.000.000	1.615.000.000	(1.980.000.000)	1.615.000.000	1.615.000.000
	117.441.977.993	117.441.977.993	648.424.652.092	(651.810.474.710)	114.056.155.375	114.056.155.375

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (i)	VND	7,8%	22.893.275.026	34.019.482.524
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (ii)	VND	7,5%	22.771.117.118	35.525.091.570
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (iii)	VND	7,5% - 7,7%	9.014.670.774	27.431.096.781
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Quảng Nam (iii)	VND	7,1% - 9,3%	12.899.349.657	4.935.706.930
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (iii)	VND	7,5%	8.935.964.243	13.550.600.188
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam (iii)	VND	7,0%	35.926.778.557	-
			112.441.155.375	115.461.977.993

- (i) Khoản vay này được bảo đảm bằng một số tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 15.417 triệu VND (1/1/2016: 18.877 triệu VND).
- (ii) Khoản vay này được bảo đảm bằng một số tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 13.962 triệu VND (1/1/2016: 5.535 triệu VND).
- (iii) Các khoản vay này không được đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Vay dài hạn**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam (i)	VND	10% - 10,5%	2020	3.485.000.000	3.595.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam (ii)	VND	7,0%	2021	6.880.000.000	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(1.615.000.000)	(1.980.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				8.750.000.000	1.615.000.000

(i) Khoản vay này được bảo đảm bằng một số tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 15.417 VND (1/1/2016: 18.877 triệu VND).

(ii) Khoản vay này không được đảm bảo.

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Biến động của khoản dự phòng trong năm như sau:

	Bảo hành VND
Số dư đầu năm	3.763.239.821
Dự phòng lập trong năm	4.113.483.988
Dự phòng sử dụng trong năm	(1.401.366.176)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.464.179.300)
Số dư cuối năm	3.011.178.333

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	1.459.013.591	3.180.202
Trích lập trong năm	3.712.523.906	5.418.087.439
Sử dụng trong năm	(4.768.729.331)	(3.962.254.050)
Biến động khác	50.475.000	-
Số dư cuối năm	453.283.166	1.459.013.591

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***24. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2015 - đã báo cáo trước đây	60.000.000.000	6.795.900.000	14.162.271.932	17.178.059.539	98.136.231.471
<i>Điều chỉnh của Kiểm toán Nhà nước (*)</i>	-	-	-	(4.639.706.969)	(4.639.706.969)
Số dư tại ngày 1/1/2015 - đã điều chỉnh lại	60.000.000.000	6.795.900.000	14.162.271.932	12.538.352.570	93.496.524.502
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.583.004.184	24.583.004.184
Phân bổ vào các quỹ	-	-	1.974.091.384	(1.974.091.384)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.325.587.439)	(5.325.587.439)
Cổ tức (Thuyết minh 26)	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Thưởng cho HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	(304.000.000)	(304.000.000)
Số dư tại ngày 1/1/2016	60.000.000.000	6.795.900.000	16.136.363.316	17.517.677.931	100.449.941.247
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	22.205.651.735	22.205.651.735
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.712.523.906)	(3.712.523.906)
Cổ tức (Thuyết minh 26)	-	-	-	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	60.000.000.000	6.795.900.000	16.136.363.316	18.010.805.760	100.943.069.076

(*) Ngày 31 tháng 12 năm 2015, Kiểm toán Nhà nước đã công bố kết quả kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm 2014, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo kết quả kinh doanh cho năm kết thúc cùng ngày. Kết quả của Kiểm toán Nhà nước có một số khác biệt so với số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014. Do những khác biệt trong kết quả của Kiểm toán Nhà nước, việc điều chỉnh một số khoản mục báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh lại.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***25. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2016		1/1/2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	6.000.000	60.000.000.000	6.000.000	60.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	60.000.000.000	6.000.000	60.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	60.000.000.000	6.000.000	60.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

26. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 26 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 13.200 triệu VND (2015: 12.000 triệu VND). Ngày 19 tháng 11 năm 2016, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định tạm ứng khoản cổ tức cho năm 2016 bằng tiền trị giá 4.800 triệu VND.

27. Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hoạt động xây lắp	841.315.029.386	887.580.795.380
▪ Bán thành phẩm và hàng hóa	154.406.793.075	80.851.964.965
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	37.587.284.814	37.218.542.673
	<hr/> 1.033.309.107.275	<hr/> 1.005.651.303.018 <hr/>

29. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Giá vốn hoạt động xây lắp	805.576.306.850	838.370.907.976
▪ Giá vốn bán thành phẩm và hàng hóa	127.122.400.859	59.758.994.130
▪ Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	10.227.128.268	25.289.867.689
	<hr/> 942.925.835.977	<hr/> 923.419.769.795 <hr/>

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi	1.442.789.468	966.672.933
Lãi từ khoản tiền ký quỹ dự án CT1 phía nam Cầu Trần Thị Lý đối với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.464.736.466	-
Cổ tức được chia	33.650.000	1.557.500.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán nhận được	28.192.557	-
	<hr/> 3.969.368.491	<hr/> 2.524.172.933 <hr/>

31. Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	16.136.491.829	15.933.750.347
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	-	918.623.342
	<hr/> 16.136.491.829	<hr/> 16.852.373.689

32. Chi phí bán hàng

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	1.848.721.432	1.718.925.323
Chi phí nhiên liệu, vật tư phục vụ vận chuyển	6.545.939.966	5.665.370.519
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.948.772.015	1.321.045.570
Chi phí khấu hao	7.447.549.019	5.418.990.708
Chi phí bán hàng khác	1.844.253.451	632.317.864
	<hr/> 19.635.235.883	<hr/> 14.756.649.984

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	21.435.494.067	21.401.926.383
Chi phí khấu hao	715.969.499	886.384.854
Chi phí dịch vụ ngoài	2.365.281.941	2.258.706.715
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.030.628.058	10.419.650.911
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(996.679.445)	(4.327.116.595)
	<hr/> 30.550.694.120	<hr/> 30.639.552.268

34. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	652.111.000	4.272.098.215
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	2.514.363.933
Lãi do thanh lý tài sản cố định	-	1.672.240.907
Các khoản khác	208.536.235	778.430.302
	860.647.235	9.237.133.357

35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	612.860.195.653	536.617.190.807
Chi phí công cụ, dụng cụ	20.854.439.849	30.317.006.494
Chi phí nhân viên	205.746.169.676	229.136.682.379
Chi phí khấu hao	12.324.707.880	10.134.662.231
Chi phí máy thi công	33.756.368.902	33.783.138.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.558.954.477	55.845.128.259
Chi phí khác	34.915.998.869	25.292.758.944

36. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	5.256.765.667	5.822.186.560
Dự phòng thiếu trong những năm trước	31.690.514	-
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại	400.859.307	782.735.497
	5.689.315.488	6.604.922.057

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	27.894.967.223	31.187.926.241
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.578.993.445	6.861.343.773
Chi phí không được khấu trừ thuế	85.361.529	52.528.794
Thu nhập không bị tính thuế	(6.730.000)	(342.650.110)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN phải nộp tăng thêm trong các năm trước	31.690.514	33.699.600
	5.689.315.488	6.604.922.057

(c) Thuế suất áp dụng

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 20% trên lợi nhuận tính thuế (2015: 22%).

37. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông cho phổ thông sau khi trừ đi số tạm phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được tạm trích trước cho kỳ kế toán năm báo cáo là 3.434 VND (2015: 3.693 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 6.000.000 cổ phiếu (2015: 6.000.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2016	2015
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12	6.000.000	6.000.000

Công ty Cổ phần Vinaconex 25**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận thuần trong năm	22.205.651.735	24.583.004.184
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.650.000.000)	(2.425.619.284)
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	20.602.995.186	22.157.384.900
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.434	3.693

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa ước tính được một cách tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc cùng ngày có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi do chưa có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cho năm 2016. Nếu Công ty trích thêm quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm kết thúc cùng ngày, lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

38. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	307.346.589.584	207.071.860.202
Lãi từ khoản tiền ký quỹ dự án CT1 phía nam Cầu Trần Thị Lý	2.464.736.466	-
Cổ tức	9.180.000.000	6.120.000.000
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần Vimeco		
Bán hàng hóa và dịch vụ	4.795.829.817	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	3.576.470.772	3.318.092.301
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền thù lao và thưởng	307.000.000	388.000.000



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

39. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Sau khi kết thúc kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chào bán thành công cổ phiếu ra công chúng. Số lượng cổ phiếu đã phân phối là 6.000.000 cổ phần tương ứng 60 tỷ VND.

Ngày 6 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Nguyễn Đình Huân
Người lập biểu

Người duyệt:



Nguyễn Thanh Hải
Kế toán trưởng



Trần Văn Thật
Tổng Giám đốc

