

**BẢN SAO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	14 - 35

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### Khái quát về Công ty

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

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17 tháng 12 năm 2007 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 12 năm 2009 về việc thay đổi cơ cấu vốn điều lệ của cổ đông.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 06 tháng 6 năm 2011 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.

### Trụ sở chính

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm;
- Xây dựng công trình công ích;
- Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp tại nước ngoài;
- Phá dỡ trong xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2012
Ông Nguyễn Hoài Giang	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2012
Ông Trương Quang Minh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2015

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2012
Bà Lê Thị Huệ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2012
Ông Nguyễn Đức Tài	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2015

**Ban Giám đốc**

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

**Đại diện pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---


- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

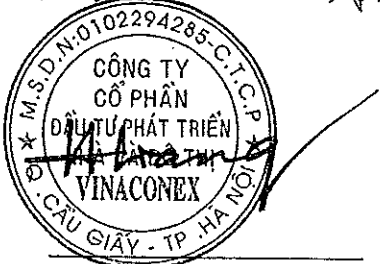
Ban Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc, 



Nguyễn Hoài Giang  
Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2017



**BAKER TILLY  
A&C**

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



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Võ St., Dong Đa Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 136/2017/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2017, từ trang 07 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



---

**Phạm Quang Huy - Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1409-2013-008-1*

---

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2013-008-1*

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2017

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

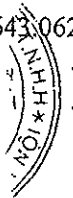
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>121.097.814.285</b>	<b>138.455.147.853</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.514.462.989</b>	<b>10.133.086.571</b>
1. Tiền	111		13.514.462.989	4.133.086.571
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	6.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>85.006.470.249</b>	<b>92.331.041.032</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	45.170.955.139	47.776.972.149
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.261.805.175	5.231.183.825
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	21.000.000.000	21.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	11.573.709.935	18.322.885.058
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>10.695.133.574</b>	<b>25.982.377.188</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	10.695.133.574	25.982.377.188
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.881.747.473</b>	<b>8.643.062</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.881.747.473	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	8.643.062
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-





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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>212.432.090.246</b>	<b>111.649.113.021</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.553.320.000</b>	<b>6.553.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	6.553.320.000	6.553.320.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.943.652.741</b>	<b>12.568.616.081</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.726.502.389	8.252.818.937
<i>Nguyên giá</i>	222		11.983.207.348	11.983.207.348
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.256.704.959)	(3.730.388.411)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.217.150.352	4.315.797.144
<i>Nguyên giá</i>	228		4.759.707.706	4.759.707.706
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(542.557.354)	(443.910.562)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>23.315.331.962</b>	<b>24.272.087.026</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		28.584.861.540	28.584.861.540
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(5.269.529.578)	(4.312.774.514)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>170.568.451.690</b>	<b>68.183.139.256</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	169.324.986.713	66.939.674.279
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.243.464.977	1.243.464.977
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>51.333.853</b>	<b>71.950.658</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	51.333.853	71.950.658
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>333.529.904.531</b>	<b>250.104.260.874</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>250.546.357.086</b>	<b>172.185.779.589</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>64.954.637.904</b>	<b>140.627.146.489</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	20.495.916.625	3.585.788.824
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	131.196.100	555.074.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.497.670.392	98.391.223.257
4. Phải trả người lao động	314		125.600.000	125.600.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	383.511.526	629.841.854
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		21.000.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	18.176.376.137	18.795.918.466
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	24.031.279.090	18.542.694.398
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	92.088.034	1.004.890
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>185.591.719.182</b>	<b>31.558.633.100</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	68.348.574.211	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	281.854.010	9.027.354.010
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	116.961.290.961	22.531.279.090
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

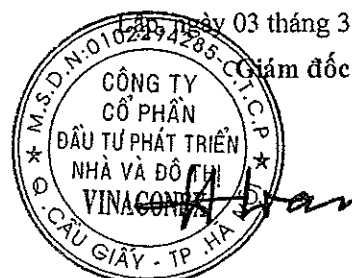
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>82.983.547.445</b>	<b>77.918.481.285</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>82.983.547.445</b>	<b>77.918.481.285</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		70.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		70.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.408.368.372	1.757.961.167
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.575.179.073	6.160.520.118
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.290.467.967	6.160.520.118
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.284.711.106	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>333.529.904.531</b>	<b>250.104.260.874</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thủy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Hà



Nguyễn Hoài Giang

BV: M, 8

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

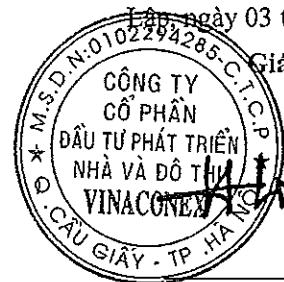
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	26.692.542.986	53.256.745.901
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.692.542.986	53.256.745.901
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17.072.177.044	33.489.786.755
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.620.365.942	19.766.959.146
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.131.437.838	(104.009.294)
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.355.129.120	4.051.109.343
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.355.129.120	4.051.109.343
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.098.400.325	4.836.810.291
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.298.274.335	10.775.030.218
11. Thu nhập khác	31	VI.6	872.457.358	19.419.915
12. Chi phí khác	32	VI.7	613.568.364	1.746.284.601
13. Lợi nhuận khác	40		258.888.994	(1.726.864.686)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.557.163.329	9.048.165.532
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.272.452.223	3.804.319.815
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>7.284.711.106</u>	<u>5.243.845.717</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>833</u>	<u>599</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>833</u>	<u>599</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Thủy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Hà



Lập ngày 03 tháng 3 năm 2017

Giám đốc

Nguyễn Hoài Giang

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	8.557.163.329	9.048.165.532
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.581.718.404	1.578.797.450
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- 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	(4.119.305.557)	126.000.000
- Chi phí lãi vay	06	2.355.129.120	4.051.109.343
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8.374.705.296	14.804.072.325
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	5.407.750.217	(40.777.724.407)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(78.533.957.709)	(70.187.098.235)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(21.651.405.091)	97.791.608.052
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	20.616.805	43.311.814
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.041.305.095)	(750.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.059.583.937)	(2.944.565.819)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(957.686.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(94.440.865.514)</b>	<b>(2.020.396.270)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.194.444	20.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>18.194.444</b>	<b>20.000.000</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

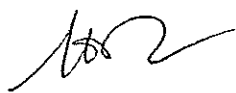
## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	212.876.200.759	12.542.694.398	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(112.957.604.196)	(6.000.000.000)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.114.549.075)	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<u>97.804.047.488</u>	<u>6.542.694.398</u>	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	3.381.376.418	4.542.298.128	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	10.133.086.571	5.590.788.443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>13.514.462.989</u>	<u>10.133.086.571</u>

Người lập biểu



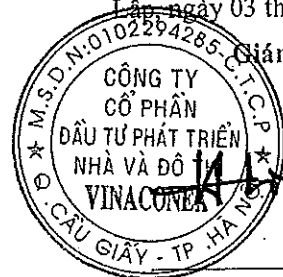
Phạm Thị Thủy Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Hà

Lập, ngày 03 tháng 3 năm 2017



Giám đốc



Nguyễn Hoài Giang

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của không quá 12 tháng.

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

Các số liệu trong ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Nhân viên

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

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
Nhà	30

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 12. **Vốn chủ sở hữu**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### 13. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### 14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Tiền bán quyền***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **15. Chi phí đi vay**

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

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

## **16. Các khoản chi phí**

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

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

## **17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Bên liên quan

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.417.986.972	3.728.818.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.096.476.017	404.268.538
Các khoản tương đương tiền		6.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>		<i>6.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>13.514.462.989</u></b>	<b><u>10.133.086.571</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>6.446.429</i>	<i>2.216.143.272</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	6.446.429	2.216.143.272
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>45.164.508.710</i>	<i>45.560.828.877</i>
Ông Trần Minh Tâm	6.474.950.000	7.474.950.000
Bà Bùi Thị Hưng Giang	8.721.700.000	9.221.700.000
Ông Phạm Quốc Khánh		10.450.700.000
Bà Nguyễn Thị Nguyệt	7.853.950.000	
Công ty TNHH Châu Á Ngọc Mai.	9.372.685.000	
Các khách hàng khác	12.741.223.710	18.413.478.877
<b>Cộng</b>	<b><u>45.170.955.139</u></b>	<b><u>47.776.972.149</u></b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>		
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	7.261.805.175	5.231.183.825
Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thăng Long		1.170.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504- Vinaconex	2.962.028.800	
Các nhà cung cấp khác	799.776.375	561.183.825
<b>Cộng</b>	<b>7.261.805.175</b>	<b>5.231.183.825</b>

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	8.110.778.207		10.489.549.296	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải thu hoàn phí thương hiệu	7.000.000.000		7.000.000.000	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải thu tiền vật tư thi công dự án N05	1.110.778.207		2.147.769.296	
Tạm ứng của Ông Vương Hồng Khanh			1.341.780.000	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	3.462.931.728		7.833.335.762	
Tạm ứng	1.796.057.328		5.539.610.300	
Các khoản ký cược, ký quỹ	113.757.000		113.757.000	
Các khoản phải thu khác	1.553.117.400		2.179.968.462	
<b>Cộng</b>	<b>11.573.709.935</b>		<b>18.322.885.058</b>	

##### 6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản góp vốn vào liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007 giữa 3 bên: Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt về việc thành lập liên danh của 3 công ty này để thực hiện dự án đầu tư "Văn phòng cho thuê và nhà ở hỗn hợp" và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí là đại diện triển khai dự án cho liên danh. Hợp đồng thể hiện các bên có quyền đồng kiểm soát đối với liên danh và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã góp 6.553.320.000 VND vào liên danh.

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	10.495.364.445		25.782.608.059	
Hàng hóa	199.769.129		199.769.129	
<b>Cộng</b>	<b>10.695.133.574</b>		<b>25.982.377.188</b>	

#### 8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	47.351.353	60.003.158
Chi phí sửa chữa	3.982.500	11.947.500
<b>Cộng</b>	<b>51.333.853</b>	<b>71.950.658</b>

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.857.148.284	932.507.069	2.069.344.268	124.207.727	11.983.207.348
Số cuối năm	8.857.148.284	932.507.069	2.069.344.268	124.207.727	11.983.207.348
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			390.513.930	124.207.727	514.721.657
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.392.863.377	419.628.190	1.793.689.117	124.207.727	3.730.388.411
Khấu hao trong năm	295.238.264	93.250.708	137.827.576		526.316.548
Số cuối năm	1.688.101.641	512.878.898	1.931.516.693	124.207.727	4.256.704.959
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.464.284.907	512.878.879	275.655.151		8.252.818.937
Số cuối năm	7.169.046.643	419.628.171	137.827.575		7.726.502.389

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 7.588.674.814 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex Viettel



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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	4.759.707.706	443.910.562	4.315.797.144
Tăng trong năm		98.646.792	
Giảm trong năm			98.646.792
Số cuối năm	<u>4.759.707.706</u>	<u>542.557.354</u>	<u>4.217.150.352</u>

Tài sản cố định vô hình của Công ty đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel.

#### 11. Bất động sản đầu tư

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	18.223.475.507	8.663.968.304	1.697.417.729	28.584.861.540
Số cuối năm	<u>18.223.475.507</u>	<u>8.663.968.304</u>	<u>1.697.417.729</u>	<u>28.584.861.540</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	2.747.657.060	807.104.504	758.012.950	4.312.774.514
Khấu hao trong năm	607.449.184	179.564.108	169.741.772	956.755.064
Số cuối năm	<u>3.355.106.244</u>	<u>986.668.612</u>	<u>927.754.722</u>	<u>5.269.529.578</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>15.475.818.447</u>	<u>7.856.863.800</u>	<u>939.404.779</u>	<u>24.272.087.026</u>
Số cuối năm	<u>14.868.369.263</u>	<u>7.677.299.692</u>	<u>769.663.007</u>	<u>23.315.331.962</u>

Bất động sản đầu tư đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel.

#### 12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Là chi phí Công trình Dự án Minh Khai.

#### 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng Dự án khu sân vườn.

#### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>18.715.209.967</i>	<i>264.242.000</i>
Công ty Cổ phần Vimeco	8.649.487.467	264.242.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	10.065.722.500	
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>1.780.706.658</i>	<i>3.321.546.824</i>
Các nhà cung cấp khác	1.780.706.658	3.321.546.824
Cộng	<u>20.495.916.625</u>	<u>3.585.788.824</u>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

##### 15a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản trả tiền trước của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng.

##### 15b. Người mua trả tiền trước dài hạn

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

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.990.674.747		268.885.902	(2.259.560.649)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.802.748.914		1.752.847.965	(4.059.583.937)	1.496.012.942	
Thuế thu nhập cá nhân		8.643.062	11.480.512	(1.180.000)	1.657.450	
Các loại thuế khác			3.000.000	(3.000.000)	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	92.597.799.596		2.696.341.573	(95.294.141.169)	-	
<b>Cộng</b>	<b>98.391.223.257</b>	<b>8.643.062</b>	<b>4.732.555.952</b>	<b>(101.617.465.755)</b>	<b>1.497.670.392</b>	

##### Thuế giá trị gia tăng

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

##### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 22%).

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.557.163.329	9.048.165.532
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	613.568.364	1.798.253.693
- Các khoản điều chỉnh tăng	613.568.364	1.798.253.693
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	9.170.731.693	10.846.419.225
Lỗi các năm trước được chuyển	(4.092.645.692)	
Thu nhập tính thuế	5.078.086.001	10.846.419.225
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	-	(6.438.803.113)
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	5.078.086.001	17.285.222.338
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.015.617.200</b>	<b>3.802.748.914</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>256.835.023</b>	<b>1.570.901</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.272.452.223</b>	<b>3.804.319.815</b>
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	480.395.742	
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.752.847.965</b>	<b>3.804.319.815</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	383.511.526	629.841.854
Chi phí lãi vay	162.446.237	98.622.212
Chi phí thi công công trình	193.565.289	513.719.642
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	27.500.000	17.500.000
<b>Cộng</b>	<b>383.511.526</b>	<b>629.841.854</b>

#### 18. Phải trả khác

##### 18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	14.406.789.010	15.024.789.010
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel - Phải trả tiền lãi vay	12.807.499.482	13.557.499.482
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel - Phải trả tiền chậm trả gốc vay, lãi vay	1.332.289.528	1.332.289.528
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	267.000.000	135.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	3.769.587.127	3.771.129.456
Phải trả đội thi công - Tiền thi công Công trình Trung tâm thương mại Chợ Mơ	702.958.990	2.368.398.950
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.066.628.137	1.402.730.506
<b>Cộng</b>	<b>18.176.376.137</b>	<b>18.795.918.466</b>

##### 18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	281.854.010	9.027.354.010
Tiền đặt cọc thuê nhà	281.854.010	327.354.010
Bà Nguyễn Liên Hương - Tiền đặt cọc mua nhà		1.000.000.000
Ông Đinh Văn Hải - Tiền đặt cọc mua nhà		1.500.000.000
Ông Lại Tiến Dũng - Tiền đặt cọc mua nhà		1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương - Tiền đặt cọc mua nhà		1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Vinaconex - Tiền đặt cọc mua nhà		4.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>281.854.010</b>	<b>9.027.354.010</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

##### 19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	24.031.279.090	6.200.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	24.031.279.090	6.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân <sup>(i)</sup>		200.000.000
Vay Ông Lê Quang Vinh		100.000.000
Vay Ông Vương Hồng Khanh		100.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác		12.342.694.398
Vay ngắn hạn ngân hàng		4.842.694.398
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy <sup>(ii)</sup>		4.842.694.398
Vay ngắn hạn các cá nhân khác <sup>(i)</sup>		7.500.000.000
<b>Cộng</b>	<u>24.031.279.090</u>	<u>18.542.694.398</u>

(i) Vay không có tài sản đảm bảo của các cá nhân để thực hiện dự án với lãi suất 8%/năm, thời hạn vay 6 tháng.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy để thanh toán nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí cần thiết thi công hạng mục khu thấp tầng thuộc dự án văn phòng cho thuê và nhà ở 536A Minh Khai – Hai Bà Trưng – Hà Nội với lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 11 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản của bên thứ ba theo hợp đồng đảm bảo ngày 19/8/2015.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.842.694.398	85.114.909.798		(89.957.604.196)	
Vay ngắn hạn các cá nhân	7.700.000.000	10.800.000.000		(18.500.000.000)	
Vay dài hạn đến hạn trả	6.000.000.000		22.531.279.090	(4.500.000.000)	24.031.279.090
<b>Cộng</b>	<u>18.542.694.398</u>	<u>95.914.909.798</u>	<u>22.531.279.090</u>	<u>(112.957.604.196)</u>	<u>24.031.279.090</u>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>		22.531.279.090
Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel <sup>(i)</sup>		22.531.279.090
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	116.961.290.961	
Vay ngắn hạn ngân hàng	116.961.290.961	
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy <sup>(ii)</sup>	116.961.290.961	
<b>Cộng</b>	<u>116.961.290.961</u>	<u>22.531.279.090</u>

(i) Là khoản vay dài hạn Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel (“VVF”) theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010/HĐTĐ-VINAHUD ngày 26/02/2010 giữa Công ty và VVF. Theo đó, VVF sẽ cho Công ty vay với hạn mức cho vay là 48.600.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày rút khoản vốn vay đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn là 18 tháng, thời gian trả nợ là 42 tháng. Hợp đồng trên được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất để xây dựng tòa nhà Vinahud với giá trị 19.591.650.000 VND và tài sản hình thành trên đất với giá trị 54.126.335.400 VND, tổng giá trị tài sản được định giá là 73.717.986.000 VND theo hợp đồng thế chấp số 07/2011/TCTS-VINAHUD. Lãi suất sẽ được quy định theo từng lần rút vốn và trả vào ngày 26 hàng tháng. Công ty dùng số tiền này để đầu tư xây dựng tòa nhà Vinahud. Hai bên đã thỏa thuận ký kết Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01.2015/TDHM-VINAHUD về việc gia hạn thời gian trả nợ gốc vay và trả lãi vay

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai với lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 234098 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 28.04.2016 số 536A Minh Khai

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng			116.961.290.961	
Vay dài hạn các tổ chức khác		22.531.279.090		
<b>Cộng</b>		<u>22.531.279.090</u>	<u>116.961.290.961</u>	
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn các tổ chức khác			22.531.279.090	
<b>Cộng</b>			<u>22.531.279.090</u>	

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng		116.961.290.961		116.961.290.961
Vay dài hạn các tổ chức khác	22.531.279.090		(22.531.279.090)	
<b>Cộng</b>	<b>22.531.279.090</b>	<b>116.961.290.961</b>	<b>(22.531.279.090)</b>	<b>116.961.290.961</b>

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Công ty chỉ có quỹ khen thưởng. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.004.890	1.004.890
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.048.769.144	
Chi quỹ	(957.686.000)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>92.088.034</b>	<b>1.004.890</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	70.000.000.000	1.757.961.167	916.674.401	72.674.635.568
Lợi nhuận trong năm trước			5.243.845.717	5.243.845.717
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>1.757.961.167</b>	<b>6.160.520.118</b>	<b>77.918.481.285</b>
Số dư đầu năm nay	70.000.000.000	1.757.961.167	6.160.520.118	77.918.481.285
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	7.284.711.106	7.284.711.106
Điều chỉnh theo Biên bản thuế			2.678.716.993	2.678.716.993
Trích lập các quỹ	-	-	(1.048.769.144)	(1.048.769.144)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Bù đắp khoản tổn thất từ quỹ đầu tư phát triển	-	(349.592.795)	-	(349.592.795)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>1.408.368.372</b>	<b>11.575.179.073</b>	<b>82.983.547.445</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 21b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 21c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 24 tháng 3 năm 2016 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 3.500.000.000
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.048.769.144

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	946.001.566	1.418.417.221
Doanh thu bán bất động sản	21.310.750.085	47.720.280.908
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.706.193.663	3.962.662.054
Doanh thu hoạt động xây dựng	729.597.672	155.385.718
<b>Cộng</b>	<b>26.692.542.986</b>	<b>53.256.745.901</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng		520.529.983
Giảm giá trị khối lượng hoàn thành hợp đồng tổ chức bảo hành, bảo trì DA N05 (từ T11/2013 đến tháng 12/2014)		(234.644.878)
Doanh thu hợp đồng tư vấn quản lý dự án B3 Khu Đô thị Nam Cầu Trần Thị Lý		755.174.861
Thực hiện tư vấn tổ chức, thực hiện các thủ tục liên quan đến điều chỉnh QH và nộp tiền SDD các nhà nổi trên lưu không tại KĐT TH-NC	385.344.273	
Doanh thu hợp đồng giám sát thi công gia cường, bổ sung kết cấu mới nhà 34T-TH-NC	36.960.909	

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	380.073.846	762.223.430
Giá vốn bất động sản đã bán	13.877.534.964	30.435.058.570
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.457.757.013	2.152.657.609
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	356.811.221	139.847.146
<b>Cộng</b>	<b>17.072.177.044</b>	<b>33.489.786.755</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	14.194.444	24.000.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	12.132.281	21.990.706
Lãi tiền cho vay	4.105.111.113	
Cổ tức lợi nhuận được chia năm 2014 của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel		(150.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>4.131.437.838</b>	<b>(104.009.294)</b>



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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**4. Chi phí tài chính**

Là chi phí lãi vay

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.670.345.032	3.139.276.807
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	15.294.000	12.699.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	85.594.612	124.316.761
Chi phí khấu hao TSCĐ	487.135.764	485.122.290
Thuế, phí và lệ phí	2.344.615	20.033.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	701.587.847	955.932.588
Chi phí khác	136.098.455	99.428.200
<b>Cộng</b>	<b><u>3.098.400.325</u></b>	<b><u>4.836.810.291</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	52.580.580	18.365.858
Các khoản công nợ không phải trả	788.996.000	
Thu từ bán hồ sơ thầu	30.000.000	
Thu nhập khác	880.778	1.054.057
<b>Cộng</b>	<b><u>872.457.358</u></b>	<b><u>19.419.915</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt chậm nộp thuế, truy thu thuế	606.181.928	411.332.585
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	7.386.436	2.662.488
Tiền phạt chậm trả gốc vay, lãi vay		1.332.289.528
<b>Cộng</b>	<b><u>613.568.364</u></b>	<b><u>1.746.284.601</u></b>

**8. Lãi trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.284.711.106	5.243.845.717
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(1.456.942.221)	(1.048.769.144)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.456.942.221)	(1.048.769.144)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	5.827.768.885	4.195.076.579
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	7.000.000	7.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>833</u></b>	<b><u>599</u></b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

#### 8a. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Các thành viên Ban điều hành</i>		
<i>Vay Ông Lê Quang Vinh</i>		100.000.000
<i>Trả vay Ông Lê Quang Vinh</i>	100.000.000	
<i>Vay Ông Vương Hồng Khanh</i>		100.000.000
<i>Trả vay ông Vương Hồng Khanh</i>	100.000.000	

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 607.968.000 VND (năm trước là 592.746.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng</b>		
<i>Bù trừ công nợ phải thu với số phải trả tiền cổ tức trong năm</i>	1.385.450.925	
<i>Thanh toán tiền hợp đồng tư vấn</i>	830.692.347	
<i>Thanh toán phí quản lý mua vật tư tại dự án N05</i>	1.036.991.089	
<b>Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel</b>		
<i>Giám cổ tức, lợi nhuận phải thu năm 2012</i>		(150.000.000)
<i>Chuyển vay dài hạn đến hạn trả thành vay dài hạn do được gia hạn</i>		34.531.279.090
<i>Lãi vay phải trả</i>		4.609.594.430
<i>Tiền phạt chậm trả gốc vay, lãi vay</i>		1.332.289.528
<i>Trả nợ gốc vay</i>	4.500.000.000	6.000.000.000
<i>Trả lãi vay</i>	750.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Vimeco (Vimeco)</b>		
<i>Vimeco Thực hiện xây lắp cho Công ty</i>	44.032.937.736	
<i>Công ty thanh toán tiền cho Vimeco</i>	40.050.986.042	
<b>Công ty Cổ phần xây dựng số 12 (Công ty 12)</b>		
<i>Công ty 12 thực hiện xây lắp cho Công ty</i>	14.636.989.091	
<i>Công ty thanh toán tiền cho Công ty 12</i>	6.034.965.500	

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V14.

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

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

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Ngày 09 tháng 01 năm 2017, Công ty thỏa thuận ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 090117/TDTH-Vinahud-PL02A.2017 với Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex- Vietel, về việc nếu Công ty thanh toán đủ số tiền 31.681.379.090 VND (bao gồm 24.031.379.090 VND tiền gốc vay và 7.650.000.000 VND tiền nợ lãi vay), thì số tiền lãi, lãi phạt còn lại của Hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐTD -VINAHUD ngày 26 tháng 02 năm 2010 được Bên cho vay miễn cho Công ty.

Lập, ngày 03 tháng 03 năm 2017

Phạm Thị Thủy Linh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Bích  
Kế toán trưởng thực: 04216 Giám đốc: SGT/BS

Ngày: 07-03-2017



CHỦ TỊCH

Lai Mạnh Tiên

