

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *40* /2020/CV-V21

Hà Nội, ngày *26* tháng 03 năm 2020

V/v: Công bố BCTC văn phòng
năm 2019 đã kiểm toán

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La – phường Phú La – Q. Hà Đông – Hà Nội
4. Điện thoại: 046.325.6588 Fax: 046.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính đã kiểm toán văn phòng năm 2019 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 16 tháng 03 năm 2020 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam ký phát hành ngày 25/03/2020.
 - 6.2 Nội dung giải trình :
 - a) Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC kiểm toán văn phòng 2019 tăng so với BCTC kiểm toán văn phòng 2018 bởi :
 - Doanh thu năm 2019 tăng 6,5 lần so với 2018, năm 2019 đạt mức: 376.546.720.435 đồng.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 giảm hơn so với năm 2018.
 - b) Lợi nhuận sau thuế TNDN sau kiểm toán tăng so với BCTC văn phòng trước kiểm toán bởi yếu tố chủ yếu sau:
 - Ghi nhận bổ sung Doanh thu công trình X3 Minh Khai – Hoài Đức: 1.535.844.545 đồng.
 - Điều chỉnh chi phí tư vấn xây dựng nhà máy gạch từ tài khoản 241 sang tài khoản 811 : 118.181.818 đồng



- Trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi số tiền: 60.603.500 đồng
- Giám thuế thu nhập doanh nghiệp : 2.299.325 đồng do thuế TNDN trên BCTC tổng hợp giảm 2.299.325 đồng.

c) Điều chỉnh hồi tố số liệu trên báo cáo tài chính:

Trong kỳ Công ty thực hiện hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính. Số liệu điều chỉnh được thể hiện chi tiết trong mục 4 - Thông tin so sánh, phân thuyết minh BCTC.

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

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Tp.Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 35

1202
CÔNG
CH NHIỆ
KIỂM TOÁN
VIỆT
GIẤY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

Số: ~~170~~ -20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 Tổng 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phạm Ngọc Toán

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Huyền

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2019	01/01/2019
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		364.049.349.430	606.879.540.024
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.674.451.962	6.928.943.787
1. Tiền	111	V.1.	5.674.451.962	6.928.943.787
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		229.422.462.201	273.392.918.313
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	59.268.302.769	52.773.662.208
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	130.085.320.987	184.130.199.534
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5.	15.473.321.301	13.506.637.591
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	29.468.439.826	27.498.442.062
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(4.872.922.682)	(4.516.023.082)
IV. Hàng tồn kho	140		117.861.655.327	319.930.404.234
1. Hàng tồn kho	141	V.8.	117.861.655.327	319.930.404.234
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.090.779.940	6.627.273.690
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.090.779.940	5.974.165.949
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	-	653.107.741
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.827.865.977	37.082.362.747
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.862.538.000	6.963.938.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	6.862.538.000	6.963.938.000
II. Tài sản cố định	220		26.424.380.288	27.539.512.953
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	26.424.380.288	27.539.512.953
- Nguyên giá	222		68.726.006.997	70.659.340.330
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(42.301.626.709)	(43.119.827.377)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10.	-	118.181.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	118.181.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	420.000.000	420.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		420.000.000	420.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		120.947.689	2.040.729.976
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	120.947.689	2.040.729.976
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		397.877.215.407	643.961.902.771

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		284.744.107.244	534.108.804.667
I. Nợ ngắn hạn	310		284.744.107.244	479.099.160.080
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	63.117.237.549	51.414.009.039
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	63.668.816.000	232.252.589.329
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	27.638.158.732	7.164.048.158
4. Phải trả người lao động	314		10.303.261.297	8.061.478.031
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	39.016.215.131	91.135.102.545
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	14.555.252.152	39.140.656.069
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14.	66.445.166.383	49.931.276.909
II. Nợ dài hạn	330		-	55.009.644.587
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14.	-	55.009.644.587
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.133.108.163	109.853.098.104
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	113.133.108.163	109.853.098.104
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.525.531.174)	(10.805.541.233)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(10.805.541.233)	(3.135.906.551)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.280.010.059	(7.669.634.682)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		397.877.215.407	643.961.902.771

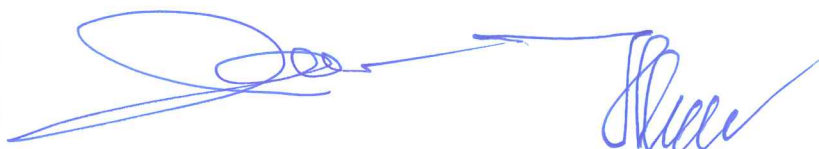
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	376.546.720.435	57.980.038.976
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		376.546.720.435	57.980.038.976
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	342.210.858.962	47.463.456.314
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.335.861.473	10.516.582.662
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	38.970.118	17.744.738
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	7.321.364.277	4.916.766.046
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.321.364.277	4.916.766.046
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	4.068.566.904	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	8.083.976.334	11.230.918.180
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		14.900.924.076	(5.613.356.826)
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	136.776.429	703.271.594
12. Chi phí khác	32	VI.6.	10.041.790.704	1.999.819.028
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(9.905.014.275)	(1.296.547.434)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.995.909.801	(6.909.904.260)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	1.715.899.742	759.730.422
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.280.010.059	(7.669.634.682)

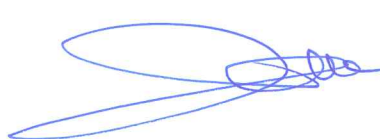

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.995.909.801	(6.909.904.260)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.115.132.665	1.685.420.886
Các khoản dự phòng	03		356.899.600	3.583.801.912
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(57.151.936)	(37.744.738)
Chi phí lãi vay	06		7.321.364.277	4.916.766.046
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.732.154.407	3.238.339.846
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		39.250.387.029	(40.244.554.380)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		202.068.748.907	(241.159.592.253)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(211.969.547.365)	238.341.983.422
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.919.782.287	(1.471.795.375)
Tiền lãi vay đã trả	14		(7.356.558.964)	(4.840.394.289)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(580.100.000)	(2.932.137.236)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.064.866.301	(49.068.150.265)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(936.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		136.363.636	20.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(420.000.000)
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.033.351	17.744.738
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		176.396.987	(1.318.709.807)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		60.251.445.125	111.514.422.891
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(98.747.200.238)	(62.982.798.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(38.495.755.113)	48.531.624.563
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.254.491.825)	(1.855.235.509)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.928.943.787	8.784.179.296
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	5.674.451.962	6.928.943.787

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 3 năm 2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 06 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 8 năm 2013. Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 08/06/2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 08/6/2017 thì vốn điều lệ của Công ty là **119.997.890.000 đồng** (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là V21.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, đường dây và trạm biến thế đến 500KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,...;

- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;

- Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;

- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp,...;

- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất.

Trụ sở Công ty tại: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

Theo Quyết định số 69727/QĐ-CT-QLN ngày 05/09/2019 và Thông báo số 68565/CT-QLN ngày 30/08/2019 thì Công ty không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng (hiệu lực đến ngày 10/09/2020). Việc xuất hóa đơn của doanh nghiệp được thực hiện theo công văn số 5936/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21- Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, địa chỉ tại Xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Chi nhánh có hoạt động sản xuất kinh doanh chính là bán bê tông thương phẩm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 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"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các chi nhánh. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính tổng hợp của văn phòng Công ty và các chi nhánh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 báo cáo tài chính tổng hợp.

Người sử dụng báo cáo tài riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

2. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ 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 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 nội bộ phản ánh các khoản Phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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 do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá 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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải	05 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí xây dựng nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng được ghi nhận theo giá gốc, căn cứ trên Hợp đồng và Biên bản nghiệm thu.

Trong năm công ty đã thực hiện xử lý chi phí xây dựng nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng vào chi phí trong kỳ.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là:

+ Khoản thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinaconex 21, Ông Phạm Hoàng Anh và Ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản 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 bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ và chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà được phân bổ vào chi phí khi bàn giao nhà cho khách hàng.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua.

- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải trả khác gồm 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 phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay***Nguyên tắc ghi nhận 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 sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và chi phí thi công Dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng và các khoản phải trả khác. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay xong thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng đến ngày 31/12/2019 với Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, bán bê tông thương phẩm, bán thép, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, toàn bộ là chi phí lãi vay.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**18.1 Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 5% đối với kinh doanh nhà ở xã hội, 10% đối với các lô hàng khác.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10 % trên lợi nhuận chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội và 20% trên lợi nhuận chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	557.371.044	1.718.705.826
Tiền gửi ngân hàng	5.117.080.918	5.210.237.961
Cộng	5.674.451.962	6.928.943.787

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Trái phiếu (*)	420.000.000	420.000.000	420.000.000	420.000.000
Cộng	420.000.000	420.000.000	420.000.000	420.000.000

(*) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu, kỳ hạn 7 năm, lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau cho kỳ hạn 12 tháng hoặc tương đương của 4 ngân hàng BIDV, VietinBank, Vietcombank và Agribank công khai trên website chính thức cộng thêm 0,8%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ban Quản lý các dự án công trình xây dựng số II - Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá	-	-	14.883.042.000	-
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	10.445.944.608	3.595.009.382	11.983.364.608	3.595.009.382
Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng quận Hà Đông	7.755.980.227	-	8.818.828.227	-
Ban quản lý dự án Sở Y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	2.517.214.839	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	3.747.623.000	-	4.950.897.000	-
Các đối tượng khác	22.690.118.095	373.399.600	9.620.315.534	350.000.000
Cộng	59.268.302.769	3.968.408.982	52.773.662.208	3.945.009.382

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	105.009.754.920	-	134.590.154.615	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương Mại Hà Trang	2.081.852.910	-	3.469.334.728	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Tư vấn xây dựng và Dịch vụ thương mại Sắc Màu Việt	-	-	5.505.009.800	-
Các đối tượng khác	22.993.713.157	554.513.700	40.565.700.391	571.013.700
Cộng	130.085.320.987	554.513.700	184.130.199.534	571.013.700

5. Phải thu nội bộ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
	Giá trị	Giá trị
Ngắn hạn		
Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	15.473.321.301	13.506.637.591
Cộng	15.473.321.301	13.506.637.591

6. Phải thu khác

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	29.468.439.826	350.000.000	27.498.442.062	-
Bùi Văn Chương	25.625.893.665	-	22.653.363.709	-
Vũ Đức Hòa	9.062.845.018	-	7.971.971.624	-
Đoàn Văn Quang	6.862.431.740	-	7.444.332.406	-
Đoàn Văn Quang	2.044.506.955	-	2.044.506.955	-
Các đối tượng khác	7.656.109.952	-	5.192.552.724	-
Phải thu khác	3.842.546.161	350.000.000	4.845.078.353	-
Phải thu BHXH	305.846.038	-	652.123.311	-
Các khoản phải thu khác	3.536.700.123	350.000.000	4.192.955.042	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	6.862.538.000	-	6.963.938.000	-
Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
Phải thu khác (*)	6.830.250.000	-	6.931.650.000	-
Cộng	36.330.977.826	350.000.000	34.462.380.062	-

(*) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinaconex 21, ông Phạm Hoàng Anh và ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi.				
a) Phải thu khách hàng	10.819.344.208	6.850.935.226	15.127.643.039	11.182.633.657
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	10.445.944.608	6.850.935.226	11.983.364.608	8.388.355.226
Các đối tượng khác	373.399.600	-	3.144.278.431	2.794.278.431
b) Trả trước cho người bán	585.845.000	31.331.300	579.861.000	8.847.300
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Các đối tượng khác	216.975.000	31.331.300	210.991.000	8.847.300
c) Phải thu khác	350.000.000	-	-	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	-	-	-
Cộng	11.755.189.208	6.882.266.526	15.707.504.039	11.191.480.957

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	281.617.537	-	1.618.568.187	-
Công cụ, dụng cụ	76.233.947	-	30.728.125	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	117.503.803.843	-	318.281.107.922	-
Cộng	117.861.655.327	-	319.930.404.234	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí của dự án xây dựng bệnh viện Thanh Nhàn, công trình xây dựng đường Tố Hữu kéo dài, công trình nhà thu nhập thấp Kiến Hưng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2019	31.366.500.991	21.067.598.796	16.066.915.537	1.549.225.006	609.100.000	70.659.340.330	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.933.333.333)	-	-	(1.933.333.333)	
Số dư ngày 31/12/2019	31.366.500.991	21.067.598.796	14.133.582.204	1.549.225.006	609.100.000	68.726.006.997	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2019	5.614.898.564	19.914.340.933	16.008.206.024	1.046.000.432	536.381.424	43.119.827.377	
Khấu hao trong năm	613.133.388	345.196.653	-	144.240.124	12.562.500	1.115.132.665	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.933.333.333)	-	-	(1.933.333.333)	
Số dư ngày 31/12/2019	6.228.031.952	20.259.537.586	14.074.872.691	1.190.240.556	548.943.924	42.301.626.709	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2019	25.751.602.427	1.153.257.863	58.709.513	503.224.574	72.718.576	27.539.512.953	
Tại ngày 31/12/2019	25.138.469.039	808.061.210	58.709.513	358.984.450	60.156.076	26.424.380.288	

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.975.666.272 đồng (Tại thời điểm 31/12/2018 là: 32.952.938.999 đồng)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 25.950.062.976 đồng (Tại thời điểm 31/12/2018 là: 25.954.017.269 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>		
Nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng	-	118.181.818
Cộng	-	118.181.818

11. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	42.472.689	112.877.853
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	71.600.000	321.705.792
Chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà	-	1.606.146.331
Chi phí trả trước khác	6.875.000	-
Cộng	120.947.689	2.040.729.976

12. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long	7.940.194.255	7.940.194.255	8.940.194.255	8.940.194.255
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Nhật Anh	4.905.382.000	4.905.382.000	30.355.500	30.355.500
Công ty Cổ Phần KOFFMANN Việt Nam	2.333.122.340	2.333.122.340	-	-
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	2.713.762.305	2.713.762.305	2.770.262.305	2.770.262.305
Công ty CP thương mại công nghệ Trí Dũng	3.017.177.010	3.017.177.010	-	-
Các đối tượng khác	42.207.599.639	42.207.599.639	39.673.196.979	38.013.562.069
Cộng	63.117.237.549	63.117.237.549	51.414.009.039	49.754.374.129

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	41.186.328.000	48.613.538.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	12.926.298.000	19.022.800.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm	1.539.826.000	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	-	6.036.423.000
Khách hàng nộp tiền vào dự án Nhà ở xã hội Kiến Hưng	8.016.364.000	158.579.828.329
Cộng	63.668.816.000	232.252.589.329

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		Trong năm		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			Giá trị	Giá trị	
a) Vay ngắn hạn	66.445.166.383	66.445.166.383	107.543.300.958	91.029.411.484	49.931.276.909	49.931.276.909	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	37.717.733.042	37.717.733.042	52.533.656.371	64.747.200.238	49.931.276.909	49.931.276.909	
Vay dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	28.727.433.341	28.727.433.341	55.009.644.587	26.282.211.246	-	-	
b) Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	-	-	-	55.009.644.587	55.009.644.587	55.009.644.587	
	-	-	-	55.009.644.587	55.009.644.587	55.009.644.587	
Cộng	66.445.166.383	66.445.166.383	107.543.300.958	146.039.056.071	104.940.921.496	104.940.921.496	

(1) Vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/178011/HĐTĐ ngày 16/08/2019 với hạn mức tín dụng thường xuyên là 300 tỷ đồng giảm dần đến hết ngày 31/12/2019 về mức 290 tỷ đồng, hạn mức cho vay ngắn hạn là 50 tỷ đồng giảm dần đến hết ngày 31/12/2019 về mức 40 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này; lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo khoản vay bao gồm các tài sản được quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/178011/HĐĐĐ ngày 26/11/2019.

(2) Vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/178011/HĐTĐ ngày 05/06/2018 với số tiền vay là 70 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng và hoàn thiện tòa nhà 19T1 thuộc Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, Phường Kiến Hưng, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 30 tháng kể từ ngày Bên vay rút vốn đầu tiên. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm đến hết ngày 31/12/2018, các kỳ sau bằng lãi suất huy động trả sau VND kỳ hạn 12 tháng + 2,6%/năm điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 1/1 và 1/7 hàng năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	3.012.924.089	496.667.595	1.115.329.800	2.394.261.884
Thuế thu nhập doanh nghiệp	856.749.629	1.062.792.001	580.100.000	1.339.441.630
Thuế thu nhập cá nhân	297.455.181		7.086.700	290.368.481
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	40.567.346	31.766.269	31.766.269	40.567.346
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.956.351.913	20.739.422.753	122.255.275	23.573.519.391
Cộng	7.164.048.158	22.333.648.618	1.859.538.044	27.638.158.732
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	653.107.741	653.107.741	-	-
Cộng	653.107.741	653.107.741	-	-

16. Chi phí phải trả

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	124.581.715	159.776.402
Chi phí thi công công trình Nhà ở xã hội Kiến Hưng	38.891.633.416	90.975.326.143
Cộng	39.016.215.131	91.135.102.545

17. Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	14.555.252.152	39.140.656.069
<i>Nguyễn Xuân Việt</i>	665.939.261	26.290.791.137
<i>Lê Thị Hằng</i>	1.250.000.000	3.550.000.000
<i>Lê Thị Kết</i>	-	2.000.000.000
<i>Khách hàng nộp tiền dự án khu nhà ở Phú Thịnh</i>	4.151.746.621	4.227.990.489
<i>Phải trả tiền chủ nhiệm công trình - tiền tạm ứng cho các đội</i>	677.714.281	909.417.100
<i>Phí bảo trì tòa nhà 21 tầng tại Ba La - Hà Đông</i>	97.570.000	829.307.354
<i>Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng</i>	6.225.258.000	646.126.000
Các khoản phải trả khác	1.487.023.989	687.023.989
Cộng	14.555.252.152	39.140.656.069

b) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***18. Vốn chủ sở hữu****18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	119.997.890.000	(117.026.500)	(2.441.098.039)	117.439.765.461
Lỗ trong năm trước	-	-	(7.669.634.682)	(7.669.634.682)
Phân phối các quỹ	-	-	(694.808.512)	(694.808.512)
Số dư tại ngày 31/12/2018	119.997.890.000	(117.026.500)	(10.805.541.233)	109.075.322.267
Lãi trong năm nay	-	-	3.280.010.059	3.280.010.059
Số dư tại ngày 31/12/2019	119.997.890.000	(117.026.500)	(7.525.531.174)	112.355.332.326

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Vốn góp của các cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp đầu năm	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp cuối năm	119.997.890.000	119.997.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.4 Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu		

18.5 Các Quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	-	-	777.775.837
Cộng	777.775.837	-	-	777.775.837

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>a) Doanh thu</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	64.033.963.654	55.664.517.163
Doanh thu kinh doanh bất động sản	312.068.102.727	488.186.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	440.295.872	1.158.609.527
Doanh thu khác	4.358.182	668.725.468
Cộng	376.546.720.435	57.980.038.976

*b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	60.352.484.915	46.199.153.761
Giá vốn kinh doanh bất động sản	281.583.420.310	187.690.768
Giá vốn cung cấp dịch vụ	274.953.737	1.076.611.785
Cộng	342.210.858.962	47.463.456.314

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	24.270.118	16.681.505
Lãi dự thu trái phiếu	14.700.000	1.063.233
Cộng	38.970.118	17.744.738

4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	7.321.364.277	4.916.766.046
Cộng	7.321.364.277	4.916.766.046

5. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	136.363.636	20.000.000
Xử lý công nợ	412.793	683.271.594
Cộng	136.776.429	703.271.594

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***6. Chi phí khác**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tại dự án Ba La	-	500.000.000
Phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm	9.905.143.459	1.397.771.821
Lãi phí bảo trì phải trả ban quản lý	-	22.016.120
Chi phí xử lý công nợ	-	6.591.629
Chi phí khác	136.647.245	73.439.458
Cộng	10.041.790.704	1.999.819.028

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	4.068.566.904	-
Chi phí nhân viên	1.047.950.750	-
Chi phí bằng tiền khác	3.020.616.154	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	8.100.476.334	11.242.125.650
Chi phí nhân viên quản lý	3.542.445.214	4.020.900.701
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.780.164	26.590.000
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	757.373.512	766.989.137
Thuế, phí và lệ phí	150.093.269	310.852.214
Chi phí dự phòng	312.796.100	3.595.009.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	861.715.919	881.538.281
Chi phí bằng tiền khác	2.404.272.156	1.640.245.935
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(16.500.000)	(11.207.470)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(16.500.000)	(11.207.470)
Cộng	12.152.543.238	11.230.918.180

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.916.632.364	24.167.427.629
Chi phí nhân công	14.150.363.362	9.507.890.220
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.115.132.665	1.685.420.886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.197.406.771	24.760.471.766
Chi phí khác bằng tiền	2.002.681.190	3.649.148.316
Cộng	142.382.216.352	63.770.358.817

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp văn phòng	(12.163.087.623)	(7.133.412.951)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	668.725.468
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	9.905.143.459	574.887.315
Các khoản điều chỉnh khác (lợi nhuận chi nhánh đã loại trừ chi phí nội bộ và chi phí không được trừ)	(2.470.649.764)	3.287.628.101
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.728.593.928)	(3.939.623.003)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết luận thanh tra thuế	-	326.837.891
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	223.508.691
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	223.508.691
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	-	44.701.739
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ưu đãi thuế		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	17.158.997.424	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	17.158.997.424	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo kết luận thanh tra thuế	-	388.190.792
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	1.715.899.742	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.715.899.742	759.730.422

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	60.251.445.125	111.514.422.891
Cộng	60.251.445.125	111.514.422.891

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	98.747.200.238	62.982.798.328
Cộng	98.747.200.238	62.982.798.328

VIII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2. Nghiệp vụ 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.

Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan****Mối quan hệ**

Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng
Ông Nguyễn Xuân Việt

Đơn vị trực thuộc

Chủ tịch HĐQT

***) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Bán hàng</i>		
Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	-	668.725.468

***) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Phải thu nội bộ</i>		
Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	15.473.321.301	13.506.637.591
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>		
Ông Nguyễn Xuân Việt	665.939.261	26.290.791.137

***) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.030.669.582	918.651.700
Cộng	1.030.669.582	918.651.700

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.14 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

Công nợ tài chính	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản vay	66.445.166.383	104.940.921.496
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	5.674.451.962	6.928.943.787
Nợ thuần	60.770.714.421	98.011.977.709
Vốn chủ sở hữu	113.133.108.163	109.853.098.104
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	54%	89%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.674.451.962	6.928.943.787
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.280.871.613	83.291.032.888
Các khoản đầu tư tài chính	420.000.000	420.000.000
Cộng	97.375.323.575	90.639.976.675
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	66.445.166.383	104.940.921.496
Phải trả người bán và phải trả khác	77.672.489.701	90.554.665.108
Chi phí phải trả	39.016.215.131	91.135.102.545
Cộng	183.133.871.215	286.630.689.149

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	77.672.489.701	-	77.672.489.701
Chi phí phải trả	39.016.215.131	-	39.016.215.131
Các khoản vay	66.445.166.383	-	66.445.166.383
01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	90.554.665.108	-	90.554.665.108
Chi phí phải trả	91.135.102.545	-	91.135.102.545
Các khoản vay	49.931.276.909	55.009.644.587	104.940.921.496

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

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

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.674.451.962	-	5.674.451.962
Phải thu khách hàng và phải thu khác	84.418.333.613	6.862.538.000	91.280.871.613
Các khoản đầu tư tài chính	-	420.000.000	420.000.000
01/01/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.928.943.787	-	6.928.943.787
Phải thu khách hàng và phải thu khác	76.327.094.888	6.963.938.000	83.291.032.888
Các khoản đầu tư tài chính	-	420.000.000	420.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh khác của kỳ báo cáo trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - “Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót” căn cứ theo Kết luận thanh tra thuế số 3472/KL-CT-TKT7 ngày 21/01/2020 và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3473/QĐ-CT-TKT7-XPVPHC ngày 21/01/2020 của Cục thuế thành phố Hà Nội. Các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

4.1 Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố

Năm 2016

a) Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2016		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12.373.544.911	739.558.844	13.113.103.755
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(30.853.359.322)	(739.558.844)	(31.592.918.166)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2016		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Chi phí khác	196.181.096	168.785.286	364.966.382
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	570.773.558	570.773.558
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(25.893.366.028)	(739.558.844)	(26.632.924.872)

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2016		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận trước thuế	(25.893.366.028)	(168.785.286)	(26.062.151.314)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	22.269.328.666	168.785.286	22.438.113.952

Năm 2017**a) Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.640.942.173	721.002.180	10.361.944.353
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1.720.095.859)	(721.002.180)	(2.441.098.039)

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Chi phí khác	541.996.033	410.495.948	952.491.981
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	528.045.757	(429.052.612)	98.993.145
Lợi nhuận sau thuế TNDN	29.209.522.457	18.556.664	29.228.079.121

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận trước thuế	29.737.568.214	(410.495.948)	29.327.072.266
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	17.485.503.291	410.495.948	17.895.999.239

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Năm 2018****a) Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Thuế GTGT được khấu trừ	4.318.604.799	1.655.561.150	5.974.165.949
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.699.278.121	4.464.770.037	7.164.048.158
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(7.996.332.346)	(2.809.208.887)	(10.805.541.233)

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Chi phí khác	626.641.004	1.373.178.024	1.999.819.028
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	44.701.739	715.028.683	759.730.422
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(5.581.427.975)	(2.088.206.707)	(7.669.634.682)

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận trước thuế	(5.536.726.236)	(1.373.178.024)	(6.909.904.260)
Tăng, giảm các khoản phải thu	(38.588.993.230)	(1.655.561.150)	(40.244.554.380)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	235.313.244.248	3.028.739.174	238.341.983.422

4.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố*Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016*

Chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp nhà nước” tăng 739.558.844 đồng là do hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 97.716.007 đồng, tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp 570.773.558 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng 71.069.279 đồng.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 739.558.844 đồng là do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân, tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp nêu trên.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

Chỉ tiêu “Chi phí khác” tăng 168.785.286 đồng là do hạch toán tiền thuế thu nhập cá nhân 97.716.007 đồng và tăng tiền thuế giá trị gia tăng 71.069.279 đồng.

Chỉ tiêu “Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành” tăng 570.773.558 đồng là do hạch toán tăng tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế TNDN” điều chỉnh giảm 739.558.844 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuế thu nhập cá nhân và tiền thuế giá trị gia tăng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2016

Chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế” điều chỉnh tăng lỗ 168.785.286 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 97.716.007 đồng, tăng tiền thuế giá trị gia tăng đầu ra 71.069.279 đồng,. Đồng thời làm tăng chỉ tiêu “Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)” với giá trị 168.785.286 đồng.

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp nhà nước” tăng 721.002.180 đồng do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tối năm 2016 và hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 91.635.480 đồng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 429.052.612 đồng và tăng tiền thuế giá trị gia tăng 318.860.468 đồng của năm 2017.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 721.002.180 đồng là do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân, tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017

Chỉ tiêu “Chi phí khác” tăng 410.495.948 đồng là do hạch toán tiền thuế thu nhập cá nhân 91.635.480 đồng và tăng tiền thuế giá trị gia tăng 318.860.468 đồng.

Chỉ tiêu “Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành” giảm 429.052.612 đồng là do hạch toán giảm tiền thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế TNDN” điều chỉnh tăng 18.556.664 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuế thu nhập cá nhân và tiền thuế giá trị gia tăng

Ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2017

Chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế” điều chỉnh giảm lãi 410.495.948 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 91.635.480 đồng, tăng tiền thuế giá trị gia tăng đầu ra 318.860.468 đồng. Đồng thời làm tăng chỉ tiêu “Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)” với giá trị 410.495.948 đồng.

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018

Chỉ tiêu “Thuế GTGT được khấu trừ” tăng 1.655.561.150 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế giá trị gia tăng được khấu trừ 1.655.561.150 đồng.

Chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp nhà nước” tăng 4.464.770.037 đồng do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tối năm 2016, năm 2017 và hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 101.016.994 đồng, tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp 715.028.683 đồng, tiền thuế giá trị gia tăng 544.733.987 đồng và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế 727.427.043 đồng của năm 2018.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 2.809.208.887 đồng là do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân, tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuế giá trị gia tăng, phải nộp và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

Chỉ tiêu “Chi phí khác” tăng 1.373.178.024 đồng là do hạch toán tiền thuế thu nhập cá nhân 101.016.994 đồng, tăng tiền thuế giá trị gia tăng 544.733.987 đồng và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế 727.427.043 đồng.

Chỉ tiêu “Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành” tăng 715.028.683 đồng là do hạch toán tăng tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế TNDN” điều chỉnh giảm 2.088.206.707 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuế thu nhập cá nhân, tiền thuế giá trị gia tăng và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2018

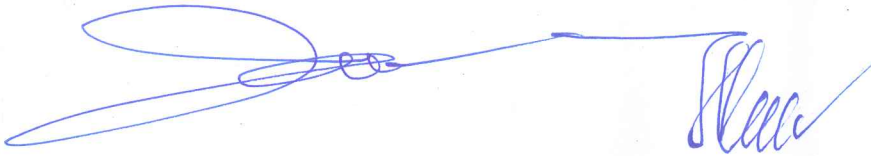
Chỉ tiêu "Lợi nhuận trước thuế" điều chỉnh tăng lỗ 1.373.178.024 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền thuế thu nhập cá nhân 101.016.994 đồng, tăng tiền thuế giá trị gia tăng đầu ra 544.733.987 đồng, tăng tiền thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ 1.655.561.150 đồng và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế 727.427.043 đồng. Đồng thời làm tăng chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)" với giá trị 3.028.739.174 đồng và tăng chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải thu" với giá trị 1.655.561.150 đồng.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân



Tổng Giám đốc

Nguyễn Huy Cường