

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 44/2022/CV-V21

V/v: Công bố BCTC tổng hợp
năm 2021 đã kiểm toán

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2022

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: 0246.325.6588 Fax: 0246.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm 2021 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam ký phát hành ngày 24/03/2022.
 - 6.2 Nội dung giải trình :
 - a) Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp kiểm toán 2021 đạt **3.713.924.322 đồng - tăng 2.563.573.666 đồng so với BCTC kiểm toán tổng hợp 2020 bởi :**
 - Chi phí các hoạt động sản xuất kinh doanh giảm trong kỳ.
 - Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu, do trong kỳ đã thu hồi công nợ.
 - b) Lợi nhuận sau thuế TNDN sau kiểm toán giảm **661.470.403 đồng so với BCTC tổng hợp trước kiểm toán bởi yếu tố chủ yếu sau:**
 - Giảm doanh thu bất động sản: 6.877.675.571 đồng và giá vốn bất động sản tương ứng giá trị: 6.305.914.578 đồng.
 - Tăng chi phí quản lý doanh nghiệp : 570.172.727 đồng
 - Giảm khấu hao bất động sản đầu tư: 2.928.570 đồng



- Giám thuế TNDN : 477.534.747 đồng do phân bổ lại chi phí quản lý doanh nghiệp theo từng hoạt động.

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 !

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 *th*

Nơi nhận:

-Như trên;

-Lưu VP



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 34

2022
ÔNG
NHIỆM
TOÁN VÀ
IỆT N
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 tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 tổng hợp 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

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 21 tháng 03 năm 2022

Số: 159 -22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2022

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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 21 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, 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 tổng hợp.



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

Bùi Trần Việt

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1485-2018-034-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		242.841.896.581	388.143.035.371
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		30.211.112.285	5.059.049.245
1. Tiền	111	V.1.	30.211.112.285	5.059.049.245
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		148.716.267.821	245.598.432.590
1. Phải thu của khách hàng	131	V.2.	68.888.587.705	67.978.959.528
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.	4.624.591.403	151.361.078.188
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		35.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	44.994.764.195	39.442.686.529
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(4.791.675.482)	(13.184.291.655)
IV. Hàng tồn kho	140		59.772.948.481	127.908.768.478
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	59.772.948.481	127.908.768.478
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.141.567.994	9.576.785.058
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.409.492.224	8.076.773.888
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1.732.075.770	1.500.011.170
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		92.737.990.139	49.497.512.993
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.862.538.000	10.862.538.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	6.862.538.000	10.862.538.000
II. Tài sản cố định	220		24.660.687.379	25.511.662.468
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	24.660.687.379	25.511.662.468
- Nguyên giá	222		64.678.359.040	64.606.559.040
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.017.671.661)	(39.094.896.572)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9.	18.470.809.760	13.098.800.000
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	13.396.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(724.257.040)	(297.700.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.743.955.000	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8.	42.743.955.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	24.512.525
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	-	24.512.525
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		335.579.886.720	437.640.548.364

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		214.662.225.317	320.436.811.283
I. Nợ ngắn hạn	310		188.845.815.222	281.427.582.779
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	52.328.994.962	47.953.293.972
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	43.684.013.430	48.475.944.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	10.643.057.846	21.963.852.294
4. Phải trả người lao động	314		2.808.954.235	12.427.689.324
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	14.813.365.952	102.070.595.840
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	62.727.273	19.090.909
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	29.519.940.251	18.568.019.153
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	34.984.761.273	29.949.097.287
II. Nợ dài hạn	330		25.816.410.095	39.009.228.504
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	20.365.510.694	13.712.547.313
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	5.450.899.401	25.296.681.191
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		120.917.661.403	117.203.737.081
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	120.917.661.403	117.203.737.081
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		259.022.066	(3.454.902.256)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(3.454.902.256)	(4.993.443.704)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.713.924.322	1.538.541.448
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		335.579.886.720	437.640.548.364

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Hà Đức Tâm



Phan Trường Quân



Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	125.499.975.935	162.752.725.227
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		125.499.975.935	162.752.725.227
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	119.040.451.544	147.856.332.054
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.459.524.391	14.896.393.173
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	457.994.432	46.183.159
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	3.483.088.245	4.166.372.867
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.483.088.245	4.166.372.867
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7.	853.998.641	187.311.548
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	(1.886.364.828)	8.070.616.551
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		4.466.796.765	2.518.275.366
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	653.065	90.000.001
12. Chi phí khác	32	VI.6.	753.525.508	1.017.735.578
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(752.872.443)	(927.735.577)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.713.924.322	1.590.539.789
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	440.189.133
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.713.924.322	1.150.350.656
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	309	96

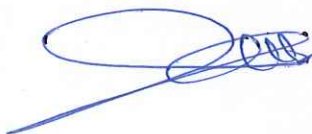
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

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 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.713.924.322	1.590.539.789
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.349.332.129	1.210.417.820
- Các khoản dự phòng	03		(8.392.616.173)	841.084.969
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(456.634.622)	(136.183.159)
- Chi phí lãi vay	06		3.483.088.245	4.166.372.867
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(302.906.099)	7.672.232.286
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		130.164.998.006	(2.785.864.461)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		68.135.819.997	(23.295.823.395)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(139.431.223.753)	34.398.044.185
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		24.512.525	96.435.164
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.508.052.854)	(4.166.372.867)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(50.801.600)	(1.955.167.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		55.032.346.222	9.963.483.887
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		(71.800.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	90.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	420.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.634.622	46.183.159
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.070.165.378)	556.183.159
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		21.718.690.119	63.624.393.431
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(36.528.807.923)	(74.823.781.336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.810.117.804)	(11.199.387.905)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		25.152.063.040	(679.720.859)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.059.049.245	5.738.770.104
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	30.211.112.285	5.059.049.245

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp 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 10 ngày 21/08/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 21/08/2020 thì vốn điều lệ của Công ty là **119.997.890.000 VND** (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 hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp.

Theo Quyết định số 34532/QĐ-CTHN-QLN ngày 10/09/2021 và Thông báo số 34533/TB-CTHN-QLN ngày 10/09/2021 thì Công ty không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng (hiệu lực đến ngày 12/09/2022). 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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.

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 tổng hợp.

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, và áp dụng 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 tổng hợp này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 và 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 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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm 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 gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các 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 đối tượng 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 tổng hợp được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

7. Nguyên tắc kế toán và 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 tổng hợp 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 số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 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 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:

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

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là các Kiot tại tòa nhà ở xã hội Kiến Hưng được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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 nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 sử dụng để cho thuê là 45 năm.

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 phần tăng hầm mở rộng thuộc sở hữu toà nhà 19T1, 19T4 được ghi nhận theo giá gốc, căn cứ trên Hợp đồng và Biên bản nghiệm thu.

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 gồm:

+ Khoản hợp tác đầu tư theo 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 Vinconex 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.

+ Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0506/2014/HDHTDT ngày 05/6/2014 với Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn để cùng nhau khai thác mỏ đá tại Lương Sơn, Hòa Bình. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 góp vốn bằng tiền mặt là 4 tỷ đồng và sẽ được hưởng 40% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với cơ quan thuế.

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 và các khoản chi phí trả trước khác.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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 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 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 kế ước và các hợp đồng vay.

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

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê Ki ốt 19T1, cho thuê Ki ốt 19T4, cho thuê vị trí đặt trạm BTS và cho thuê mặt bằng lắp đặt hệ thống phủ sóng tại tòa V21. Việc phân bổ để ghi nhận vào doanh thu được thực hiện theo thời gian cho thuê được quy định trên hợp đồng.

15. 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 31/12/2021 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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 lợi nhuận 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 do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

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 Doanh nghiệp 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 tương đối chắc chắn.

- 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 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 phần 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- Doanh nghiệp 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.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

19.1 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 hoạt động 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.



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp****1. Tiền**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	81.983.714	3.093.201.383
Tiền gửi ngân hàng	30.128.107.119	1.965.847.862
Tiền đang chuyển	1.021.452	-
Cộng	30.211.112.285	5.059.049.245

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2021 VND		01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	6.245.944.608	(3.595.009.382)	9.345.944.608	(3.595.009.382)
Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng thành phố Hà Đông	8.129.548.227	-	8.129.548.227	-
Ban Quản lý Dự án Sở Y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	14.628.636.839	-
Công ty Cổ phần Consgroup	15.031.574.917	-	-	-
Các đối tượng khác	24.852.883.114	(312.796.100)	35.874.829.854	(8.684.768.573)
Cộng	68.888.587.705	(3.907.805.482)	67.978.959.528	(12.279.777.955)

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2021 VND		01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	-	-	129.619.722.720	-
Chi nhánh Công ty TNHH FUJITEC Việt Nam	-	-	4.118.400.000	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương mại Hà Trang	-	-	1.890.691.213	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng công trình 656	1.800.000.000	-	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Công ty CP Xây dựng và Thương mại phát triển Đức Tiến	722.560.764	-	-	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	670.000.000	-	320.000.000	-
Các đối tượng khác	1.432.030.639	(533.870.000)	15.412.264.255	(554.513.700)
Cộng	4.624.591.403	(533.870.000)	151.361.078.188	(554.513.700)

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Lê Thanh Bình (*)	15.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội (**)	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	35.000.000.000	-	-	-

(*) Hợp đồng cho vay ngày 26/11/2021, lãi suất vay 0,7%/ tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn vay 11 tháng.

(**) Hợp đồng cho vay ngày 29/09/2021, lãi suất vay 0,7%/ tháng, tiền lãi trả cuối kỳ, thời hạn vay 11 tháng.

5. Phải thu khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	44.994.764.195	(350.000.000)	39.442.686.529	(350.000.000)
- Phải thu khác	978.359.402	(350.000.000)	3.236.300.262	(350.000.000)
Phải thu về bảo hiểm xã hội	157.389.390	-	230.380.240	-
Phải thu về lãi cho vay	455.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	365.970.012	(350.000.000)	3.005.920.022	(350.000.000)
- Tạm ứng	44.016.404.793	-	36.206.386.267	-
Lâm Quang An	4.748.754.040	-	6.679.706.150	-
Bùi Văn Chương	-	-	8.707.695.515	-
Vũ Đức Hòa	305.753.481	-	5.970.639.703	-
Đoàn Văn Quang	-	-	1.799.578.670	-
Nguyễn Mạnh Hà (1)	26.779.764.599	-	-	-
Nguyễn Thị Kim Dung	1.123.145.000	-	-	-
Các đối tượng khác	11.058.987.673	-	13.048.766.229	-
b) Dài hạn	6.862.538.000	-	10.862.538.000	-
- Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
- Đầu tư khai thác mỏ đá Lương Sơn - Hòa Bình (2)	-	-	4.000.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

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

- Phải thu khác (3)	6.830.250.000	-	6.830.250.000	-
Cộng	51.857.302.195	(350.000.000)	50.305.224.529	(350.000.000)

*(1) Khoản tạm ứng để Ban QLDA nhà ở Phú Thịnh tiếp tục thi công dự án khu nhà ở Phú Thịnh.**(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0506/2014/HDHTDT ngày 05/6/2014 với Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn để cùng nhau khai thác mỏ đá tại Lương Sơn, Hòa Bình. Tại ngày 03/11/2021, Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn đã hoàn tiền góp vốn.**(3) 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.**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

6. Nợ xấu	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>a) Phải thu khách hàng</i>	<i>6.558.740.708</i>	<i>2.650.935.226</i>	<i>21.660.312.652</i>	<i>9.380.534.697</i>
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	6.245.944.608	2.650.935.226	9.345.944.608	5.750.935.226
Các đối tượng khác	312.796.100	-	12.314.368.044	3.629.599.471
<i>b) Trả trước cho người bán</i>	<i>585.845.000</i>	<i>51.975.000</i>	<i>585.845.000</i>	<i>31.331.300</i>
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Các đối tượng khác	216.975.000	51.975.000	216.975.000	31.331.300
<i>c) Phải thu khác</i>	<i>350.000.000</i>	<i>-</i>	<i>350.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	-	350.000.000	-
Cộng	7.494.585.708	2.702.910.226	22.596.157.652	9.411.865.997

7. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	128.710.225	-

Mẫu số B 09 - DN

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

Công cụ, dụng cụ	37.387.314	-	37.387.314	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	59.735.561.167	-	127.742.670.939	-
Cộng	59.772.948.481	-	127.908.768.478	-

(*) 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 cải tạo, nâng cấp tuyến phố Thanh Vị và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>		
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng tòa nhà 19T1	28.298.448.000	-
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng tòa nhà 19T4	14.445.507.000	-
Cộng	42.743.955.000	-

9. Chi phí trả trước

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Dài hạn</i>		
Giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	6.067.525
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	-	14.320.000
Các chi phí trả trước khác	-	4.125.000
Cộng	-	24.512.525

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Bất động sản đầu tư cho thuê*

Khoản mục	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2021
Nguyên giá				
Kiot cho thuê	13.396.500.000	5.798.566.800	-	19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế				
Kiot cho thuê	297.700.000	426.557.040	-	724.257.040
Giá trị còn lại				
Kiot cho thuê	13.098.800.000	5.372.009.760	-	18.470.809.760

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2021	31.366.500.991	19.006.020.873	12.278.333.986	1.346.603.190	609.100.000	64.606.559.040	
Mua trong năm	-	-	-	71.800.000	-	71.800.000	
Số dư ngày 31/12/2021	31.366.500.991	19.006.020.873	12.278.333.986	1.418.403.190	609.100.000	64.678.359.040	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2021	6.841.165.340	18.340.741.471	12.219.624.473	1.131.858.864	561.506.424	39.094.896.572	
Khấu hao trong năm	613.133.388	13.568.093	58.709.513	224.801.595	12.562.500	922.775.089	
Số dư ngày 31/12/2021	7.454.298.728	18.354.309.564	12.278.333.986	1.356.660.459	574.068.924	40.017.671.661	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2021	24.525.335.651	665.279.402	58.709.513	214.744.326	47.593.576	25.511.662.468	
Tại ngày 31/12/2021	23.912.202.263	651.711.309	-	61.742.731	35.031.076	24.660.687.379	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.263.068.354 đồng.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 21.444.731.621 đồng.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***12. Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	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	3.715.886.004	3.715.886.004	4.015.886.004	4.015.886.004
Công ty TNHH Hoàng Hà Sơn	1.946.491.200	1.946.491.200	6.098.951.854	6.098.951.854
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư thương mại Phú Hưng	4.962.092.260	4.962.092.260	3.498.063.108	3.498.063.108
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	1.571.975.265	1.571.975.265	2.077.522.983	2.077.522.983
Công ty TNHH Hùng Mai	5.408.662.975	5.408.662.975	-	-
Các đối tượng khác	34.723.887.258	34.723.887.258	32.262.870.023	32.262.870.023
Cộng	52.328.994.962	52.328.994.962	47.953.293.972	47.953.293.972

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	37.474.453.000	37.474.453.000
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	3.213.037.000	3.864.499.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm	2.792.449.000	2.792.449.000
Khách hàng nộp tiền vào dự án Nhà ở xã hội Kiến Hưng	-	4.344.543.000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	204.074.430	-
Cộng	43.684.013.430	48.475.944.000

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
	Đơn vị tính: VND			
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	713.465.808	(10.385.624)	703.080.184	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.386.830	2.386.830	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	60.077.479	60.077.479	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	21.250.386.486	516.897.610	11.124.226.250	10.643.057.846
Cộng	21.963.852.294	572.976.295	11.893.770.743	10.643.057.846

b) Phải thu

Thuế GTGT đầu ra	936.284.117	11.103.175.499	11.283.438.499	1.116.547.117
Thuế TNDN	563.727.053	-	50.801.600	614.528.653
Các loại thuế khác	-	(1.000.000)	-	1.000.000
Cộng	1.500.011.170	11.102.175.499	11.334.240.099	1.732.075.770

15. Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	49.001.772	73.966.381
Chi phí thi công công trình Nhà ở xã hội Kiến Hưng	14.764.364.180	101.996.629.459
Cộng	14.813.365.952	102.070.595.840

16. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	448.945.091	-
Bảo hiểm y tế	94.097.309	-
Bảo hiểm thất nghiệp	39.374.161	-
Dư có TK 141	651.642.780	36.064.919
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.285.880.910	18.531.954.234
Nguyễn Xuân Việt	-	3.657.351.296
Lê Thị Hằng	9.617.100.000	-
Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh	6.877.675.571	6.287.073.949
Phải trả tiền chủ nhiệm công trình - tiền tạm ứng cho các đội	666.471.714	666.471.714
Tiền phí bảo trì dự án 19T4 Kiến Hưng	3.286.009.100	17.862.000
Tiền phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	6.644.770.250	6.756.771.000
Các khoản phải trả khác	1.193.854.275	1.146.424.275
Cộng	29.519.940.251	18.568.019.153

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	34.984.761.273	34.984.761.273	41.564.471.909	36.528.807.923	29.949.097.287	29.949.097.287
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	7.400.000.000	7.400.000.000	22.400.000.000	15.000.000.000	-	-
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	5.450.899.401	5.450.899.401	2.554.218.210	22.400.000.000	25.296.681.191	25.296.681.191
Cộng	40.435.660.674	40.435.660.674	44.118.690.119	58.928.807.923	55.245.778.478	55.245.778.478

(1) Vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/178011/HĐTD ngày 15/09/2021 với hạn mức tín dụng thường xuyên là 180 tỷ đồng, hạn mức cho vay ngắn hạn là 30 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 số 02/2019/178011/HĐĐB ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01, số 02, số 03/2018/178011/HĐTC ngày 06/07/2018.

(2) Vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/178011/HĐTD ngày 09/09/2020 với số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng tại lô đất CT02 - Tòa nhà 19T4 Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, P. Kiến Hưng, Quận Hà Đông, TP Hà Nội. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm đến hết ngày 31/12/2020, các kỳ sau bằng lãi suất huy động trả sau VND kỳ hạn 12 tháng + 3%/năm điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 1/1 và 1/7 hàng năm. Tại thời điểm 31/12/2021, tài sản đảm bảo được thế chấp theo hợp đồng số 01/2020/178011/HĐTC ngày 10/08/2020.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***18. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<i>Ngắn hạn</i>	62.727.273	19.090.909
Cho thuê vị trí đặt trạm BTS	19.090.909	19.090.909
Cho thuê mặt bằng lắp đặt hệ thống phủ sóng tại tòa V21	43.636.364	-
<i>Dài hạn</i>	20.365.510.694	13.712.547.313
Cho thuê Kiot 19T1	13.705.831.944	13.712.547.313
Cho thuê Kiot 19T4	6.659.678.750	-
Cộng	20.428.237.967	13.731.638.222

19. Vốn chủ sở hữu**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	119.997.890.000	(117.026.500)	(4.993.443.704)	114.887.419.796
Lãi trong năm trước	-	-	1.150.350.656	1.150.350.656
Tăng khác	-	-	388.190.792	388.190.792
Số dư tại ngày 31/12/2020	119.997.890.000	(117.026.500)	(3.454.902.256)	116.425.961.244
Lãi trong năm nay	-	-	3.713.924.322	3.713.924.322
Số dư tại ngày 31/12/2021	119.997.890.000	(117.026.500)	259.022.066	120.139.885.566

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 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	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2021	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2021
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	-	-	777.775.837
Cộng	777.775.837	-	-	777.775.837

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	81.242.072.378	128.830.082.687
Doanh thu hợp đồng xây dựng	43.613.772.849	33.436.377.727
Doanh thu cung cấp dịch vụ	644.130.708	486.264.813
Cộng	125.499.975.935	162.752.725.227

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	76.715.152.038	115.965.901.582
Giá vốn hợp đồng xây dựng	41.842.325.094	31.615.021.730
Giá vốn cung cấp dịch vụ	482.974.412	275.408.742
Cộng	119.040.451.544	147.856.332.054



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	456.634.622	14.263.159
Lãi trái phiếu	-	31.920.000
Lãi ký quỹ	1.359.810	-
Cộng	457.994.432	46.183.159

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	3.483.088.245	4.166.372.867
Cộng	3.483.088.245	4.166.372.867

5. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	90.000.000
Thu nhập khác	653.065	1
Cộng	653.065	90.000.001

6. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, tiền vi phạm hành chính	753.524.903	1.017.685.430
Chi phí khác	605	50.148
Cộng	753.525.508	1.017.735.578

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	853.998.641	187.311.548
Chi phí nhân viên	819.938.901	187.311.548
Chi phí bằng tiền khác	34.059.740	
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	6.506.251.345	8.070.616.551
Chi phí nhân viên quản lý	3.043.116.892	3.546.905.025
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	61.229.563
Chi phí khấu hao TSCĐ	837.664.859	757.373.512
Thuế, phí và lệ phí	46.985.459	55.073.059
Chi phí dự phòng	-	841.084.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	520.738.049	903.966.864
Chi phí bằng tiền khác	2.057.746.086	1.904.983.559

Mẫu số B 09 - DN

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

<i>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(8.392.616.173)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(8.392.616.173)	-
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.377.365.875	38.899.570.411
Chi phí nhân công	7.592.465.633	29.095.732.674
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.349.332.129	3.997.147.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.808.062.489	5.450.935.690
Chi phí khác bằng tiền	5.093.537.875	5.592.850.570
Cộng	31.220.764.001	83.036.237.302
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	4.162.749.580	(4.697.876.388)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.292.697.630	1.017.735.578
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(5.455.447.210)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(3.680.140.810)
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 sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.925.689.672	-
Bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.925.689.672)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
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	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.374.514.930)	6.288.416.177
Bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(1.925.689.672)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.288.416.177
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội năm hiện hành	-	628.841.618
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	188.652.485
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	440.189.133

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.713.924.322	1.150.350.656
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.713.924.322	1.150.350.656
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	309	96

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong tương lai**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	5.798.566.800	13.396.500.000
Chuyển hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	42.743.955.000	-
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang phải thu về cho vay	20.000.000.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	44.118.690.119	63.624.393.431
---------------------------------------------	----------------	----------------

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	58.928.807.923	74.823.781.336
----------------------------------------------	----------------	----------------

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 yếu, 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan***Danh sách các bên liên quan*****Bên liên quan**

Ông Nguyễn Xuân Việt
Ông Nguyễn Huy Cường

*) Số dư với các bên liên quan

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản phải trả khác	-	3.657.351.296
Ông Nguyễn Xuân Việt	-	3.657.351.296
Ông Nguyễn Huy Cường	514.850.000	369.850.000



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***(*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)	887.858.680	1.086.882.660
Cộng	887.858.680	1.086.882.660

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc	528.395.238	633.039.976
Họ tên	Chức danh	
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	186.253.430
Nguyễn Bá Hạnh	Phó Tổng giám đốc	171.186.904
Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc	170.954.904
2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng	359.463.442	453.842.684
Họ tên	Chức danh	
Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT	199.141.740
Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	160.321.702
Cộng	887.858.680	1.086.882.660

4. 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 cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.17, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

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 và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Các khoản vay	40.435.660.674	55.245.778.478
Trừ: tiền và các khoản tương đương tiền	30.211.112.285	5.059.049.245
Nợ thuần	10.224.548.389	50.186.729.233

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Vốn chủ sở hữu	120.917.661.403	117.203.737.081
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	8%	43%

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 và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.211.112.285	5.059.049.245
Phải thu khách hàng và phải thu khác	116.488.084.418	105.654.406.102
Các khoản đầu tư tài chính	35.000.000.000	-
Tổng cộng	181.699.196.703	110.713.455.347
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	40.435.660.674	55.245.778.478
Phải trả người bán và phải trả khác	81.848.935.213	66.521.313.125
Chi phí phải trả	14.813.365.952	102.070.595.840
Tổng cộng	137.097.961.839	223.837.687.443

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 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 cụ 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp Phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2021			
Phải trả người bán và phải trả khác	81.848.935.213	-	81.848.935.213
Chi phí phải trả	14.813.365.952	-	14.813.365.952
Các khoản vay	34.984.761.273	5.450.899.401	40.435.660.674
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
01/01/2021			
Phải trả người bán và phải trả khác	66.521.313.125	-	66.521.313.125
Chi phí phải trả	102.070.595.840	-	102.070.595.840
Các khoản vay	29.949.097.287	25.296.681.191	55.245.778.478

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
31/12/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.211.112.285	-	30.211.112.285
Phải thu khách hàng và phải thu khác	109.625.546.418	6.862.538.000	116.488.084.418
Các khoản đầu tư tài chính	35.000.000.000	-	35.000.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
01/01/2021			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.059.049.245	-	5.059.049.245
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.791.868.102	10.862.538.000	105.654.406.102
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	-

5. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường