

CÔNG TY CP VINACONEX 21

Số: 05/V21

V/v: Công bố & giải trình BCTC
tổng hợp QIV/2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2023

**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
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Mạnh Hà
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2022 của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 11/01/2023 bao gồm: BCKDT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp Quý IV/2022 giảm so với BCTC tổng hợp Quý IV/2021 bởi yếu tố chủ yếu sau:
 - Doanh thu trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ cao hơn so với Quý IV/2021 bởi trong kỳ này năm trước đơn vị đã hoàn nhập dự phòng phải thu.
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



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		225.595.689.317	242.841.896.581
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.490.121.694	30.211.112.285
1. Tiền	111	V.01	3.490.121.694	30.211.112.285
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		143.328.128.362	148.716.267.821
1. Phải thu khách hàng	131	V.03a	49.890.682.191	68.888.587.705
2. Trả trước cho người bán	132		3.297.090.453	4.624.591.403
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		15.000.000.000	35.000.000.000
6. Các khoản phải thu khác	136	V.04a	76.337.021.818	44.994.764.195
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.196.666.100)	(4.791.675.482)
IV. Hàng tồn kho	140		62.467.055.236	59.772.948.481
1. Hàng tồn kho	141	V.07	62.467.055.236	59.772.948.481
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.310.384.025	4.141.567.994
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.760.860.877	2.409.492.224
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		549.523.148	1.732.075.770
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.14a	-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		91.556.723.478	92.737.990.139
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.862.538.000	6.862.538.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	6.862.538.000	6.862.538.000
II. Tài sản cố định	220		23.897.727.758	24.660.687.379
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	23.897.727.758	24.660.687.379
- Nguyên giá	222		58.210.702.800	64.678.359.040
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.312.975.042)	(40.017.671.661)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	18.044.252.720	18.470.809.760
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.150.814.080)	(724.257.040)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.743.955.000	42.743.955.000
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08b	42.743.955.000	42.743.955.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	256		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.250.000	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	8.250.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		317.152.412.795	335.579.886.720

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		195.384.801.354	214.662.225.317
I. Nợ ngắn hạn	310		169.626.654.661	188.845.815.222
1. Phải trả người bán	311	V.16a	58.927.663.545	52.328.994.962
2. Người mua trả tiền trước	312		48.705.884.430	43.684.013.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	10.686.589.148	10.643.057.846
4. Phải trả người lao động	314		861.645.874	2.808.954.235
5. Chi phí phải trả	315	V.18	3.161.065.114	14.813.365.952
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318	V.20a	62.727.273	62.727.273
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	31.105.246.271	29.519.940.251
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	16.115.833.006	34.984.761.273
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23a		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.758.146.693	25.816.410.095
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	V.20b	20.307.247.292	20.365.510.694
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	5.450.899.401	5.450.899.401
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		121.767.611.441	120.917.661.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	121.767.611.441	120.917.661.403
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp lại doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.108.972.104	259.022.066
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		259.022.066	(3.454.902.256)
<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		849.950.038	3.713.924.322
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		317.152.412.795	335.579.886.720

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân



Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Bà Lã - Phú Lã - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B.02 - DN
(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP
PHẦN II: LÃI LỖ
QIV/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2022		Lũy kế	
			VND	QIV/2021 VND	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	52.828.042.473	54.417.789.213	61.220.235.368	125.499.975.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		52.828.042.473	54.417.789.213	61.220.235.368	125.499.975.935
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	48.428.287.147	52.037.744.199	56.282.479.095	119.040.451.544
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.399.755.326	2.380.045.014	4.937.756.273	6.459.524.391
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	360.375.978	455.113.314	2.489.115.181	457.994.432
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	660.334.856	846.043.284	2.867.136.911	3.483.088.245
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		660.334.856	846.043.284	2.867.136.911	3.483.088.245
8. Chi phí bán hàng	24	VI.08a	-	152.041.933	-	853.998.641
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08b	1.472.936.695	(6.781.956.426)	3.684.109.591	(1.886.364.828)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.626.859.753	8.619.029.537	875.624.952	4.466.796.765
{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}						
11. Thu nhập khác	31	VI.06	300.000.420	-	300.000.420	653.065
12. Chi phí khác	32	VI.07	53.059.669	116.213.035	246.740.584	753.525.508
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		246.940.751	(116.213.035)	53.259.836	(752.872.443)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.873.800.504	8.502.816.502	928.884.788	3.713.924.322
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	78.934.750	(160.308.346)	78.934.750	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B 02 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II: LÃI LỖ

QIV/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2022 VND	QIV/2021 VND	Lũy kế Quý IV/2022 VND	Lũy kế Quý IV/2021 VND
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.794.865.754	8.663.124.848	849.950.038	3.713.924.322
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		233	722	71	309
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP
PHẦN II - TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC
QIV/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ				Đơn vị tính: VND	
			Số phải nộp		Số đã nộp		Lũy kế	Số còn phải nộp cuối kỳ
			Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số đã nộp		
I/ Thuế	10	-	1.416.637.131	286.456.725	1.416.637.131	286.456.725	1.130.180.406	
1. Thuế GTGT phải nộp	11	-	1.277.545.705	147.365.299	1.277.545.705	147.365.299	1.130.180.406	
Trong đó: Thuế GTGT của hàng NIK	12	-	-	-	-	-	-	
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-	
3. Thuế xuất nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-	
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	-	78.934.750	78.934.750	78.934.750	78.934.750	-	
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	-	-	-	-	-	-	
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-	
7. Thuế môn bài	18	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	
8. Thuế nhà đất	19	-	20.285.876	20.285.876	20.285.876	20.285.876	-	
9. Tiền thuế đất	20	-	35.870.800	35.870.800	35.870.800	35.870.800	-	
10. Các loại thuế khác	21	-	-	-	-	-	-	
II/ Các khoản phải nộp khác	30	10.643.057.846	170.937.073	1.257.586.177	170.937.073	1.257.586.177	9.556.408.742	
1. Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-	
2. Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-	
3. Các khoản phải nộp khác	33	10.643.057.846	170.937.073	1.257.586.177	170.937.073	1.257.586.177	9.556.408.742	
Tổng cộng		10.643.057.846	1.587.574.204	1.544.042.902	1.587.574.204	1.544.042.902	10.686.589.148	

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
PHẦN III: THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,
THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA
QIV/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
I. Thuế GTGT được khấu trừ			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	2.409.492.224	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	17.437.263.834	17.437.263.834
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	4.085.895.181	4.085.895.181
a, Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	4.085.895.181	4.085.895.181
b, Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c, Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d, Thuế GTGT không được khấu trừ	16	-	
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	15.760.860.877	x
II. Thuế GTGT được hoàn lại			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
III. Thuế GTGT được giảm			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	-	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	5.363.440.886	5.363.440.886
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	4.085.895.181	4.085.895.181
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44		
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	147.365.299	147.365.299
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	1.130.180.406	x

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
 Theo phương pháp gián tiếp
 QIV/2022

CHỈ TIÊU	Mã số TM	Lũy kế QIV/2022 VND	Lũy kế QIV/2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	928.884.788	3.713.924.322
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.189.516.661	1.349.332.129
- Các khoản dự phòng	03	(3.595.009.382)	(8.392.616.173)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.489.115.181)	(456.634.622)
- Chi phí lãi vay	06	2.867.136.911	3.483.088.245
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động	08	(1.098.586.203)	(302.906.099)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.485.667.190)	130.164.998.006
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.694.106.755)	68.135.819.997
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(467.238.424)	(139.431.223.753)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(8.250.000)	24.512.525
- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.887.328.933)	(3.508.052.854)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(50.801.600)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.641.177.505)	55.032.346.222
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	300.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.489.115.181	1.634.622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.789.115.181	(15.070.165.378)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	28.267.594.764	21.718.690.119
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(47.136.523.031)	(36.528.807.923)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội
Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
Theo phương pháp gián tiếp
QIV/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIV/2022 VND	Lũy kế QIV/2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.868.928.267)	(14.810.117.804)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(26.720.990.591)	25.152.063.040
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		30.211.112.285	5.059.049.245
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		3.490.121.694	30.211.112.285

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2023

Trưởng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QIV/2022

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - mã số DN: 0500236902 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 11 ngày 06/05/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 06/05/2022 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp. Vốn điều lệ 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*).

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

Ngày 10/03/2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21.

Các đơn vị trực thuộc:

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS 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, buu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, 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 kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;

+ Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;

+ 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;

+ Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: 042.63256588

Fax: 042.63256588

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

1. Kỳ kế toán:

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2022 kết thúc ngày 31/12/2022

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 phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

II Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty 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. 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 này

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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Fast Accounting.

III Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương 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 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc

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.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ

3.1. Tài sản cố định hữu hình:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

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/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

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.

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.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 49
Máy móc thiết bị	5 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

3.2. Tài sản cố định thuê tài chính:

3.3. Tài sản cố định vô hình:

4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, kế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Chi phí phát sinh chờ phân bổ, chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ, giá trị thương hiệu của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được xác định theo Quyết định số 1117/QĐ/VC-TCKH ngày 08/9/2003 của Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam khi góp vốn vào Công ty;

Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng trên một năm;

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư 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; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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 kỳ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu bán bê tông thương phẩm được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao thành phẩm cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động bán nhà dự án: Đối với các căn hộ đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Riêng đối với các căn hộ được bán trước khi phần xây dựng được hoàn tất, thì doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đó Công ty có trách nhiệm xây dựng hoàn thành căn hộ, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê địa điểm được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

12. 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 tổng hợp giữa niên độ là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, đã trừ đi chi phí lãi vay được vốn hóa.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

15.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Thuế giá trị gia tăng

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm; 5% đối với kinh doanh nhà ở cho người thu nhập thấp.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn bán nhà dự án được xác định trên cơ sở giá thành dự toán của từng căn hộ (hạ tầng và chi phí xây dựng), chi phí phát sinh thực tế đã tập hợp và kiểm tra hiện trạng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hàng bán của bê tông thương phẩm, bán thép được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận như sau:

+ Đối với các công trình đã hoàn thành bàn giao không còn các hạng mục dở dang, giá vốn được ghi nhận bằng tổng chi phí thực tế phát sinh đã được tập hợp phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

+ Đối với các công trình còn có các hạng mục dở dang đến cuối kỳ, Công ty tiến hành kiểm kê, đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ và xác định giá vốn trên cơ sở: Giá vốn xây lắp ghi nhận trong kỳ = Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ + Tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh trong kỳ - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ đã ghi nhận của từng công trình.

+ Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

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

1. Tiền	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
+ Tiền mặt	74.236.185	81.983.714
- Văn phòng Công ty	56.453.691	64.201.220
- Chi nhánh Cam Thượng	17.782.494	17.782.494
	-	-
+ Tiền giữ ngân hàng không kỳ hạn	3.415.885.509	30.128.107.119
- Văn phòng Công ty	3.412.653.056	30.125.176.707
- Chi nhánh Cam Thượng	3.232.453	2.930.412
	-	-
+ Tiền đang chuyển	-	1.021.452
Cộng	3.490.121.694	30.211.112.285
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
3. Phải thu khách hàng	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Văn phòng Công ty	49.890.682.191	68.888.587.705
- Tổng Công ty cổ phần Vinaconex	1.078.658.250	1.078.658.250
- Các khách hàng khác	48.812.023.941	67.809.929.455
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-
- Các khách hàng khác	-	-
Cộng	49.890.682.191	68.888.587.705
b, Phải thu khách hàng dài hạn		
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên		-
- Các khách hàng khác		-
Cộng		-
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

4. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ phần hoá;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;				
- Phải thu người lao động;	73.577.809.324		44.016.404.793	
- Ký cược, ký quỹ;	-		-	
- Cho mượn;				
- Các khoản chi hộ;				
- Phải thu khác.	2.759.212.494		978.359.402	-
+ Văn phòng Công ty	2.759.212.494		978.359.402	-
+CN Cam thượng	-		-	
	-		-	
Cộng	76.337.021.818	-	44.994.764.195	-
b, Dài hạn				
- Phải thu khác.	6.862.538.000		6.862.538.000	
+ Văn phòng Công ty	6.862.538.000		6.862.538.000	
+ Chi nhánh Cam Thượng	-		-	
Cộng	6.862.538.000	-	6.862.538.000	-
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	31/12/2022		01/01/2022	
	VNĐ		VNĐ	
(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
6. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	Đối tượng nợ	Đối tượng nợ	Đối tượng nợ	Đối tượng nợ
7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	-		-	
- Công cụ, dụng cụ;	32.199.869		37.387.314	
+ Văn phòng Công ty	32.199.869		37.387.314	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	62.434.855.367		59.735.561.167	
+ Văn phòng Công ty	62.434.855.367		59.735.561.167	
Cộng	62.467.055.236	-	59.772.948.481	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
VNĐ VNĐ				
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)				
+ Văn phòng công ty	-	-	-	-
Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
VNĐ VNĐ				
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)				
- XD CB;	42.743.955.000		42.743.955.000	
+ Tầng hầm mở rộng 2 tòa 19T1, 19T4	42.743.955.000		42.743.955.000	
Cộng	42.743.955.000		42.743.955.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Dư 01/01/2022	31.366.500.991	20.919.007.887	10.365.346.972	1.418.403.190	609.100.000	64.678.359.040
- Mua trong kỳ		-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		3.995.433.912	2.472.222.328			6.467.656.240
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 31/12/2022	31.366.500.991	16.923.573.975	7.893.124.644	1.418.403.190	609.100.000	58.210.702.800
Giá trị hao mòn lũy kế						
Dư 01/01/2022	7.454.298.728	20.267.296.581	10.365.346.972	1.356.660.456	574.068.924	40.017.671.661
- Khấu hao trong kỳ	613.133.388	121.053.737	-	16.209.996	12.562.500	762.959.621
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		3.995.433.912	2.472.222.328			6.467.656.240
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 31/12/2022	8.067.432.116	16.392.916.406	7.893.124.644	1.372.870.452	586.631.424	34.312.975.042
Giá trị còn lại						
Dư 01/01/2022	23.912.202.263	651.711.306	-	61.742.734	35.031.076	24.660.687.379
Dư 31/12/2022	23.299.068.875	530.657.569	-	45.532.738	22.468.576	23.897.727.758

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
12. Tăng giảm bất động sản đầu tư	19.195.066.800	19.195.066.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

	31/12/2022		01/01/2022			
	VNĐ		VNĐ			
13. Chi phí trả trước						
a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;						
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;						
- Chi phí đi vay;						
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).		-		-		
Cộng		-		-		
b, Dài hạn						
- Chi phí thành lập doanh nghiệp						
- Chi phí mua bảo hiểm;						
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).		8.250.000		-		
+ Phần mềm kế toán		8.250.000		-		
Cộng		8.250.000		-		
14. Tài sản khác		31/12/2022		01/01/2022		
		VNĐ		VNĐ		
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
Cộng		-		-		
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
Cộng						
15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		Từ 01/01 đến 31/12/2022	01/01/2022		
	VNĐ			VNĐ		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	16.115.833.006	16.115.833.006	28.267.594.764	39.736.523.031	27.584.761.273	27.584.761.273
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	7.400.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000
Cộng	16.115.833.006	16.115.833.006	28.267.594.764	47.136.523.031	34.984.761.273	34.984.761.273
b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
Vay BIDV Hà Tỉ	5.450.899.401	5.450.899.401	-	-	5.450.899.401	5.450.899.401
Cộng	5.450.899.401	5.450.899.401	-	-	5.450.899.401	5.450.899.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

c, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 31/12/2022			Từ 01/01 đến 31/12/2021		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						

d, Số vay và nợ thuê tài chính chưa thanh toán được

	31/12/2022 VNĐ		01/01/2022 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
Cộng				
- Lý do chưa thanh toán				

đ, Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

16. Phải trả người bán

	31/12/2022 VNĐ		01/01/2022 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	52.896.464.784	52.896.464.784	46.297.796.201	46.297.796.201
- Công ty TNHH Quảng Long	211.338.034	211.338.034	3.715.886.004	3.715.886.004
- Phải trả cho các đối tượng khác	52.685.126.750	52.685.126.750	42.581.910.197	42.581.910.197
+ Chi nhánh Cam Thượng	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
Cộng	58.927.663.545	58.927.663.545	52.328.994.962	52.328.994.962
b, Các khoản phải trả người bán dài hạn				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;				
- Phải trả cho các đối tượng khác				
Cộng				
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;				
- Các đối tượng khác				
Cộng				
d, Phải trả người bán là các bên liên quan				
Chi tiết theo từng đối tượng				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

	QIV/2022			
	(tiếp theo)			
	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2022
	VNĐ	trong kỳ	trong kỳ	VNĐ
17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
+ Thuế GTGT	-	1.277.545.705	147.365.299	1.130.180.406
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	78.934.750	78.934.750	-
+ Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	-	-
+ Các loại thuế khác	10.643.057.846	231.093.749	1.317.742.853	9.556.408.742
Cộng	10.643.057.846	1.587.574.204	1.544.042.902	10.686.589.148
18. Chi phí phải trả		31/12/2022		01/01/2022
		VNĐ		VNĐ
a, Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay		28.809.750		49.001.772
- Các khoản trích trước khác;		3.132.255.364		14.764.364.180
Cộng		3.161.065.114		14.813.365.952
b, Dài hạn				
Cộng				
19. Phải trả khác		31/12/2022		01/01/2022
		VNĐ		VNĐ
a, Ngắn hạn				
- Tài sản thừa chờ giải quyết;				
- Kinh phí công đoàn;		-		-
- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp		-		582.416.561
- Phải trả về cổ phần hoá;				
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;				
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;				
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		31.105.246.271		28.937.523.690
Cộng		31.105.246.271		29.519.940.251
b, Dài hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		-		-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		-		-
Cộng		-		-
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)				
20. Doanh thu chưa thực hiện		31/12/2022		01/01/2022
		VNĐ		VNĐ
a, Ngắn hạn		62.727.273		62.727.273
Cộng		62.727.273		62.727.273
b, Dài hạn		20.307.247.292		20.365.510.694
Cộng		20.307.247.292		20.365.510.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

c, Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).

21. Trái phiếu phát hành

21.1 Trái phiếu	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a, Trái phiếu phát hành						
Cộng						
b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)						
Cộng						

21.2 Trái phiếu chuyển đổi

22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả

23. Dự phòng phải trả	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

24. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a, Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: Đồng Việt Nam

Nội dung	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Dư 01/01/2021	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	(3.454.902.256)	115.003.931.609
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	3.713.924.322	3.713.924.322
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Dư 01/01/2022	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	259.022.066	120.917.661.403
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	849.950.038	849.950.038
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Dư 31/12/2022	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	1.108.972.104	121.767.611.441

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390.000.000	390.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	119.607.890.000	119.607.890.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

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

	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

d, Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
	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 (loại được phân loại là vốn chủ sở		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
- 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 (loại được phân loại là vốn chủ sở		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

đ, Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:.....
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:.....

e, Các quỹ của doanh nghiệp	01/01/2022	Tăng trong	Giảm trong	31/12/2022
	VNĐ	kỳ	kỳ	VNĐ
- Quỹ đầu tư phát triển;	777.775.837	-	-	777.775.837
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.				
Cộng	777.775.837	-	-	777.775.837

g, Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá

27. Chênh lệch tỷ giá	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

28. Nguồn kinh phí

- Nguồn kinh phí được cấp trong năm
- Chi sự nghiệp
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ

29. Các khoản mục ngoài bảng CĐKT**30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình****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**

	Lũy kế QIV/2022	Lũy kế QIV/2021
	VNĐ	VNĐ
a, Doanh thu		
+ Doanh thu bán hàng	-	-
+ Doanh thu xây lắp	19.160.456.473	43.613.772.849
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Doanh thu bất động sản	41.306.502.993	81.242.072.378
+ Doanh thu dịch vụ	753.275.902	644.130.708
+ Doanh thu khác	-	-
Cộng	61.220.235.368	125.499.975.935

b, Doanh thu các bên liên quan

(Chi tiết theo từng đối tượng)

	Lũy kế QIV/2022	Lũy kế QIV/2021
	VNĐ	VNĐ
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Cộng		

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế QIV/2022	Lũy kế QIII/2021
	VNĐ	VNĐ
+ Giá vốn bán hàng		
+ Giá vốn xây lắp	17.405.213.075	41.842.325.094
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Giá vốn bất động sản	38.450.708.980	76.715.152.038
+ Giá vốn dịch vụ	426.557.040	482.974.412
+ Giá vốn khác		
Cộng	56.282.479.095	119.040.451.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

	Lũy kế QIV/2022 VNĐ	Lũy kế QIV/2021 VNĐ
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.489.115.181	457.994.432
Cộng	2.489.115.181	457.994.432
5. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay;	2.867.136.911	3.483.088.245
Cộng	2.867.136.911	3.483.088.245
6. Thu nhập khác		
- Các khoản khác.	300.000.420	653.065
Cộng	300.000.420	653.065
7. Chi phí khác		
- Các khoản khác.	246.740.584	753.525.508
Cộng	246.740.584	753.525.508
8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp		
a, Chi phí bán hàng	-	853.998.641
Cộng	-	853.998.641
b, Chi phí quản lý doanh nghiệp		
+ Chi phí nhân viên quản lý	4.607.294.652	3.043.116.892
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	-
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	762.959.621	837.664.859
+ Thuế, phí và lệ phí	67.473.737	46.985.459
+ Chi phí dự phòng	(3.595.009.382)	(8.392.616.173)
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	779.143.034	520.738.049
+ Chi phí bằng tiền khác	1.062.247.929	2.057.746.086
Cộng	3.684.109.591	(1.886.364.828)
c, Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý do		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;		
- Các khoản ghi giảm khác		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Lũy kế QIV/2022 VNĐ	Lũy kế QIV/2021 VNĐ
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	-	-
- Chi phí nhân công;	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	-	-
- Chi phí khác bằng tiền.	-	-
Cộng	-	-
10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Lũy kế QIV/2022 VNĐ	Lũy kế QIV/2021 VNĐ
- Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		-
- Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN		
- Lỗi được chuyển các kỳ trước		
- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu Thuế năm hiện hành	78.934.750	-
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	78.934.750	-
11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Lũy kế QIV/2022 VNĐ	Lũy kế QIV/2021 VNĐ

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Lũy kế QIV/2022 VNĐ	Lũy kế QIV/2021 VNĐ
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2022

(tiếp theo)

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:.....

3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.

5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

6. Thông tin về hoạt động liên tục:

7. Những thông tin khác.

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường