

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 21/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố BCTC tổng hợp  
năm 2022 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 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 đã kiểm toán năm 2022 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH PKF Việt Nam ký phát hành ngày 20/03/2023.

6.2 Nội dung giải trình :

a) Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp kiểm toán 2022 đạt **928.884.788 đồng - giảm so với BCTC kiểm toán tổng hợp 2021 bởi :**

- Doanh thu trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2022 cao hơn so với năm 2021 bởi trong năm 2021 đơn vị đã hoàn nhập dự phòng phải thu.

b) Lợi nhuận sau thuế TNDN sau kiểm toán tăng **78.934.750 đồng** so với báo cáo tài chính tổng hợp trước kiểm toán bởi :

- Giảm thuế TNDN do chuyển lỗ và bù trừ lãi lỗ các hoạt động.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.vinaconex21.vn](http://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*

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

*Kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

*Kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc</b>	03 - 04
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	05 – 06
<b>3. Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán tổng hợp	07 – 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10-11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	12 - 36

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 06/05/2022 với mã số doanh nghiệp là 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

**2. Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Ho và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)
- Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
- Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
- Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Ho và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Bá Hạnh	Phó Tổng giám đốc
- Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/05/2022)

Người đại diện theo pháp luật của công ty trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**3. Trụ sở**

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

**4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán đính kèm.

**5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

**7. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp và đảm bảo Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**9. Ý kiến của Ban Tổng giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023



**NGUYỄN HUY CƯỜNG**

Số: 23 /2023/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

**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, Công ty TNHH PKF Việt Nam đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 36 kèm theo.

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.



## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tổng hợp này tại ngày 24 tháng 03 năm 2022.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



**Dương Thị Thảo**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0162-2023-242-1

**Nguyễn Thị Thủy**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4057-2019-242-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>225.557.449.066</b>	<b>242.841.896.581</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>3.490.121.694</b>	<b>30.211.112.285</b>
1. Tiền	111		3.490.121.694	30.211.112.285
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>143.210.953.362</b>	<b>148.716.267.821</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	49.773.507.191	68.888.587.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	3.297.090.453	4.624.591.403
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	15.000.000.000	35.000.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	5.5	76.337.021.818	44.994.764.195
5. Dự phòng phải thu khó đòi	137	5.6	(1.196.666.100)	(4.791.675.482)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>62.467.055.236</b>	<b>59.772.948.481</b>
1. Hàng tồn kho	141		62.467.055.236	59.772.948.481
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.389.318.774</b>	<b>4.141.567.994</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
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		628.457.897	1.732.075.770
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>91.556.723.478</b>	<b>92.737.990.139</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.862.538.000</b>	<b>6.862.538.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.862.538.000	6.862.538.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>23.897.727.758</b>	<b>24.660.687.379</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>18.044.252.720</b>	<b>18.470.809.760</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>42.743.955.000</b>	<b>42.743.955.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		42.743.955.000	42.743.955.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.250.000</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	8.250.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>317.114.172.544</b>	<b>335.579.886.720</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>195.267.626.353</b>	<b>214.662.225.317</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>174.960.379.061</b>	<b>188.845.815.222</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	58.927.663.545	52.328.994.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	48.683.571.430	43.684.013.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	10.591.727.148	10.643.057.846
4. Phải trả người lao động	314		861.645.874	2.808.954.235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	3.161.065.114	14.813.365.952
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	62.727.273	62.727.273
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	31.105.246.270	29.519.940.251
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	21.566.732.407	34.984.761.273
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.307.247.292</b>	<b>25.816.410.095</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	20.307.247.292	20.365.510.694
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	-	5.450.899.401
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>121.846.546.191</b>	<b>120.917.661.403</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>121.846.546.191</b>	<b>120.917.661.403</b>
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 chưa phân phối	421		1.187.906.854	259.022.066
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		259.022.066	(3.454.902.256)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		928.884.788	3.713.924.322
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>317.114.172.544</b>	<b>335.579.886.720</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP

Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phan Trường Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP  
Năm 2022

Mẫu số B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	61.220.235.368	125.499.975.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>61.220.235.368</b>	<b>125.499.975.935</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	56.282.479.095	119.040.451.544
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>4.937.756.273</b>	<b>6.459.524.391</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.489.115.181	457.994.432
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.867.136.911	3.483.088.245
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.867.136.911	3.483.088.245
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	-	853.998.641
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	3.684.109.591	(1.886.364.828)
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>875.624.952</b>	<b>4.466.796.765</b>
11. Thu nhập khác	31	6.5	300.000.420	653.065
12. Chi phí khác	32	6.6	246.740.584	753.525.508
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>53.259.836</b>	<b>(752.872.443)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>928.884.788</b>	<b>3.713.924.322</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>928.884.788</b>	<b>3.713.924.322</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	77	309
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		77	309

NGƯỜI LẬP



Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Huy Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

Mẫu số B03-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>928.884.788</b>	<b>3.713.924.322</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.189.516.661	1.349.332.129
- Các khoản dự phòng	03		(3.595.009.382)	(8.392.616.173)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.789.115.181)	(456.634.622)
- Chi phí lãi vay	06		2.867.136.911	3.483.088.245
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(1.398.586.203)</b>	<b>(302.906.099)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.251.044.812)	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		598.139.198	(139.431.223.753)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.250.000)	24.512.525
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.887.328.933)	(3.508.052.854)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(50.801.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(30.641.177.505)</b>	<b>55.032.346.222</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		20.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.489.115.181	1.634.622
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>22.789.115.181</b>	<b>(15.070.165.378)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Năm 2022

Mẫu số B03-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		28.267.594.764	21.718.690.119
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(47.136.523.031)	(36.528.807.923)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(18.868.928.267)</b>	<b>(14.810.117.804)</b>
<hr/>				
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(26.720.990.591)</b>	<b>25.152.063.040</b>
<hr/>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	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 năm	70		<u>3.490.121.694</u>	<u>30.211.112.285</u>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP

Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phan Trường Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

## **1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

### **Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 06/05/2022 với mã số doanh nghiệp là 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

Hoạt động chính của Công ty là bất động sản, xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm.

### **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 dung trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất.

### **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..

### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính 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 của Cục thuế Hà Nội 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 5939/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục Thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Công ty có Văn phòng chính đặt tại phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và các chi nhánh/ đơn vị trực thuộc như sau:

- 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 chính là sản xuất bê tông thương phẩm.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số cán bộ nhân viên Công ty là 42 người.

**2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

**3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 của Công ty.

**4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và tiền đang chuyển.



#### **4.3. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

#### **4.4. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### **4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

##### **4.5.1 Tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn

hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **4.6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

#### **4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước, các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành và mua sắm máy móc, thiết bị hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền về quản lý đầu tư phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về các công trình xây dựng cơ bản và mua sắm máy móc thiết bị này sẽ phụ thuộc vào phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

#### **4.8. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09 - DN

trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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.

**4.9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

**4.10. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

**4.11. Chi phí đi vay và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản

lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

#### **4.12. Chi phí phải trả:**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là khoản trích trước chi phí thi công Dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng và các khoản trích trước khác.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

#### **4.13. Vốn chủ sở hữu**

##### **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

##### **Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

##### **Các quỹ**

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

##### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**4.14. 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 thép, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng

***a. Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

***b. Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào 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 các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***c. Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

***d. Doanh thu từ hoạt động xây dựng***

Khi doanh thu thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì

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

Mẫu số B09 - DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Đối với các hợp đồng quy 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 quy 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 thống nhất với khách hàng

Khi các hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng 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.

**4.15. Giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp

**4.16. Chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**4.17. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**4.18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% trên lợi nhuận chịu thuế với các hoạt động kinh doanh thông thường và 10% đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội.

**4.19. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**4.20. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Tiền mặt	74.236.185	81.983.714
Tiền gửi ngân hàng	3.415.885.509	30.128.107.119
Tiền đang chuyển	-	1.021.452
<b>Cộng</b>	<b>3.490.121.694</b>	<b>30.211.112.285</b>

**5.2 Phải thu khách hàng**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>49.773.507.191</b>	<b>(312.796.100)</b>	<b>68.888.587.705</b>	-
Ban QLDA đầu tư và xây dựng Thành phố Hà Đông	8.129.548.227	-	8.129.548.227	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	2.795.755.000	-	32.876.000	-
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	14.628.636.839	-
Công ty CP CONSGROUP	13.531.574.917	-	15.031.574.917	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Ba Vì	2.295.035.991	-	8.578.954.218	-
Đối tượng khác	8.392.956.217	(312.796.100)	22.486.997.504	(312.796.100)
<b>Cộng</b>	<b>49.773.507.191</b>	<b>(312.796.100)</b>	<b>68.888.587.705</b>	<b>(312.796.100)</b>

c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Công ty TNHH ĐT và XD công trình 656	-	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình	368.870.000	368.870.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	670.000.000	670.000.000
Công ty CP XD và TM phát triển Đức Tiến	722.560.764	722.560.764
Công ty Cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty CP XD Khu Nam Hà Nội)	400.000.000	-
Các khách hàng khác	1.135.659.689	1.063.160.639
<b>Cộng</b>	<b>3.297.090.453</b>	<b>4.624.591.403</b>

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

Mẫu số B09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Lê Thanh Bình (1)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội) (2)	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>

(1) Hợp đồng cho vay ngày 26/11/2021, phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 10/10/2022, lãi suất vay đến hết tháng 11/2022 là 0,7%/tháng, từ tháng 12/2022 là 1%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn đến 30/09/2023, không có tài sản đảm bảo.

(2) Hợp đồng cho vay ngày 29/09/2021, lãi suất vay 0,7%/tháng, tiền lãi trả cuối kỳ, thời hạn vay 11 tháng, không có tài sản đảm bảo.

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>76.337.021.818</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>44.994.764.195</b>	<b>(350.000.000)</b>
- Phải thu khác	2.759.212.494	(350.000.000)	978.359.402	(350.000.000)
- Tạm ứng	73.577.809.324	-	44.016.404.793	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.862.538.000</b>	<b>-</b>	<b>6.862.538.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	6.862.538.000	-	6.862.538.000	-
<b>Cộng</b>	<b>83.199.559.818</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>51.857.302.195</b>	<b>(350.000.000)</b>

(\*) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/05/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty Cổ phần Vinaconex 21, ông Phạm Hoàng Anh và ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100	-	312.796.100	-
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	350.000.000	-	350.000.000	-
Công ty Cổ phần DAP số 2 - Vinachem	-	-	6.245.944.608	2.650.935.226
Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý dự án VNCC	125.000.000	-	125.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Công ty TNHH công nghệ môi trường Đức Việt	40.000.000	-	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.196.666.100</b>	<b>-</b>	<b>7.442.610.708</b>	<b>2.650.935.226</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	32.199.869	-	37.387.314	-
Chi phí SXKD dở dang	62.434.855.367	-	59.735.561.167	-
<b>Cộng</b>	<b>62.467.055.236</b>	<b>-</b>	<b>59.772.948.481</b>	<b>-</b>

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ vào cuối năm: 0 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Phố 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 31/12/2022

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

Năm 2022

Mẫu số B09 - DN

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ		Cộng
						khác	
<b>I. Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	31.366.500.991	19.006.020.873	12.278.333.986	1.418.403.190	609.100.000	64.678.359.040	
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	
- <i>Mua trong năm</i>							
- <i>Tăng khác</i>							
Giảm trong năm	-	(3.792.340.329)	(2.675.315.911)	-	-	(6.467.656.240)	
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(3.792.340.329)	(2.675.315.911)	-	-	(6.467.656.240)	
Số dư cuối năm	31.366.500.991	15.213.680.544	9.603.018.075	1.418.403.190	609.100.000	58.210.702.800	
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	7.454.298.728	18.354.309.564	12.278.333.986	1.356.660.459	574.068.924	40.017.671.661	
Tăng trong năm	613.133.388	121.053.737	-	16.209.996	12.562.500	762.959.621	
- <i>Số khấu hao trong năm</i>	613.133.388	121.053.737	-	16.209.996	12.562.500	762.959.621	
Giảm trong năm	-	(3.792.340.329)	(2.675.315.911)	-	-	(6.467.656.240)	
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(3.792.340.329)	(2.675.315.911)	-	-	(6.467.656.240)	
Số dư cuối năm	8.067.432.116	14.683.022.972	9.603.018.075	1.372.870.455	586.631.424	34.312.975.042	
<b>III. Giá trị còn lại</b>							
1. Tại ngày đầu năm	23.912.202.263	651.711.309	-	61.742.731	35.031.076	24.660.687.379	
2. Tại ngày cuối năm	23.299.068.875	530.657.572	-	45.532.735	22.468.576	23.897.727.758	

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022:

27.058.412.114 VND

Giá trị còn lại của tài sản cố định mang đi cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày

23.829.726.444 VND

31/12/2022:

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

Mẫu số B09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5.9 . TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	19.195.066.800	-	-	19.195.066.800
Kiot cho thuê	19.195.066.800	-	-	19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế	724.257.040	426.557.040	-	1.150.814.080
Kiot cho thuê	724.257.040	426.557.040	-	1.150.814.080
Giá trị còn lại	18.470.809.760	(426.557.040)	-	18.044.252.720
Kiot cho thuê	18.470.809.760	(426.557.040)	-	18.044.252.720

• Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm tiền vay: 0 đồng

**5.10 Chi phí trả trước**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Dài hạn	8.250.000	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	8.250.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.250.000</b>	<b>-</b>

**5.11 Phải trả người bán**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	27.505.790.238	27.505.790.238	10.775.112.629	10.775.112.629
<i>Cty TNHH Thương mại Xuân Khương (trước là DNTN Xuân Khương)</i>	4.618.574.600	4.618.574.600	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	9.052.533.965	9.052.533.965	-	-
- Công ty Cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội)	5.263.622.279	5.263.622.279	1.571.975.265	1.571.975.265
- Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	5.647.629.100	5.647.629.100	525.159.100	525.159.100
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	211.338.034	211.338.034	3.715.886.004	3.715.886.004
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư thương mại Phú Hưng	2.712.092.260	2.712.092.260	4.962.092.260	4.962.092.260
Các khoản phải trả người bán khác	31.421.873.307	31.421.873.307	41.553.882.333	41.553.882.333
<b>Cộng</b>	<b>58.927.663.545</b>	<b>58.927.663.545</b>	<b>52.328.994.962</b>	<b>52.328.994.962</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Tổng Công ty Cổ phần XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	204.074.430	204.074.430
- Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	43.928.470.000	37.474.453.000
- Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	4.551.027.000	2.792.449.000
- Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	-	3.213.037.000
<b>Cộng</b>	<b>48.683.571.430</b>	<b>43.684.013.430</b>

**5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

<b>a) Phải nộp</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp/Bù trừ trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
- Thuế GTGT	-	5.363.440.886	4.328.122.480	1.035.318.406
- Các loại thuế khác	10.643.057.846	170.937.073	1.257.586.177	9.556.408.742
<b>Cộng</b>	<b>10.643.057.846</b>	<b>5.534.377.959</b>	<b>5.585.708.657</b>	<b>10.591.727.148</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế GTGT nộp thừa	1.116.547.117	1.116.547.117	-	-
- Thuế TNDN	614.528.653	-	-	614.528.653
- Các loại thuế khác	1.000.000	60.156.676	73.085.920	13.929.244
<b>Cộng</b>	<b>1.732.075.770</b>	<b>-</b>	<b>73.085.920</b>	<b>628.457.897</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.14 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Trích trước chi phí lãi vay	28.809.750	49.001.772
- Trích trước chi phí công trình	3.132.255.364	14.764.364.180
<b>Cộng</b>	<b>3.161.065.114</b>	<b>14.813.365.952</b>

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

Mẫu số B09 - DN

**5.15 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>62.727.273</b>	<b>62.727.273</b>
- Cho thuê vị trí đặt trạm viễn thông BTS	19.090.909	19.090.909
- Cho thuê mặt bằng đặt hệ thống phủ sóng di động IBS	43.636.364	43.636.364
<b>b) Dài hạn</b>	<b>20.307.247.292</b>	<b>20.365.510.694</b>
- Cho thuê ki ốt 19T1	13.802.444.792	13.705.831.944
- Cho thuê ki ốt 19T4	6.504.802.500	6.659.678.750
<b>Cộng</b>	<b>20.369.974.565</b>	<b>20.428.237.967</b>

**5.16 Các khoản phải trả khác**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
- Kinh phí công đoàn	-	448.945.091
- Bảo hiểm xã hội	-	94.097.309
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	39.374.161
- Phải trả, phải nộp khác	30.731.942.812	27.771.030.910
+ Nguyễn Huy Cường	-	514.850.000
+ Lê Thị Hằng	7.091.150.000	9.617.100.000
+ Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh	12.650.620.643	6.877.675.571
+ Phí bảo trì dự án 19T4 Kiến Hưng	3.330.531.430	3.286.009.100
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	6.611.164.750	6.644.770.250
+ Các khoản phải trả khác	1.048.475.989	1.345.475.989
- Phải thu khác (dư có)	373.303.458	651.642.780
<b>Cộng</b>	<b>31.105.246.270</b>	<b>29.519.940.251</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Phố 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 31/12/2022

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm		Giá trị
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>33.718.494.165</b>	<b>47.136.523.031</b>	<b>34.984.761.273</b>	<b>34.984.761.273</b>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	16.115.833.006	16.115.833.006	28.267.594.764	39.736.523.031	27.584.761.273	27.584.761.273
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	5.450.899.401	5.450.899.401	5.450.899.401	7.400.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	-	-	-	<b>5.450.899.401</b>	<b>5.450.899.401</b>	<b>5.450.899.401</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	-	-	-	5.450.899.401	5.450.899.401	5.450.899.401
<b>Cộng</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>33.718.494.165</b>	<b>52.587.422.432</b>	<b>40.435.660.674</b>	<b>40.435.660.674</b>

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178011/HĐTD ngày 25/10/2022, hạn mức cấp tín dụng là 180.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/178011/HĐBB 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/178011/HĐTD ngày 09/09/2020, số tiền vay tối đa là 30.000.000.000 đồng, mục đích vay: 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-Toà 19T4 Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.; thời hạn vay: 36 tháng, Lãi suất 9,5% đến hết ngày 31/12/2020, từ ngày 1/1/21, áp dụng lãi suất bằng lãi suất huy động trả sau kỳ hạn 12 tháng +3%/năm, điều chỉnh 6 tháng/lần vào 1/1 và 1/7 hàng năm. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định trong hợp đồng thế chấp một phần dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2020/178011/HĐTC ngày 10/08/2020. Số dư vay tại thời điểm 31/12/2022 là 5.450.899.401 đồng, thời hạn trả các khoản còn lại này là năm 2023.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Phố 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 31/12/2022

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu*****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu***

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>(3.454.902.256)</b>	<b>117.203.737.081</b>
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.713.924.322	3.713.924.322
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>259.022.066</b>	<b>120.917.661.403</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	928.884.788	928.884.788
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.187.906.854</b>	<b>121.846.546.191</b>

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

Mẫu số B09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
<b>Cộng</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>119.997.890.000</b>

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

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	119.997.890.000	119.997.890.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	119.997.890.000	119.997.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>11.999.789</b>	<b>11.999.789</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>11.999.789</b>	<b>11.999.789</b>
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>11.999.789</b>	<b>11.999.789</b>
- 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 phần

**Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Cộng</b>	<b>777.775.837</b>	<b>777.775.837</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

**6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	41.306.502.993	81.242.072.378
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.160.456.473	43.613.772.849
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	753.275.902	644.130.708
<b>Cộng</b>	<b>61.220.235.368</b>	<b>125.499.975.935</b>
<b>Doanh thu các bên liên quan</b>	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

- Giá vốn kinh doanh bất động sản
  - Giá vốn hợp đồng xây dựng
  - Giá vốn cung cấp dịch vụ
- Cộng**

Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
38.450.708.980	76.715.152.038
17.405.213.075	41.842.325.094
426.557.040	482.974.412
<b>56.282.479.095</b>	<b>119.040.451.544</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, cho vay
  - Lãi ký quỹ
- Cộng**

Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
2.489.115.181	456.634.622
-	1.359.810
<b>2.489.115.181</b>	<b>457.994.432</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

- Lãi tiền vay
- Cộng**

Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
2.867.136.911	3.483.088.245
<b>2.867.136.911</b>	<b>3.483.088.245</b>

**6.5 Thu nhập khác**

- Thanh lý nhượng bán TSCĐ
  - Trong đó
    - Thu thanh lý
    - Giá trị còn lại của TSCĐ
    - Thu thuần thanh lý
  - Thu nhập khác
- Cộng**

Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
300.000.000	-
300.000.000	-
-	-
300.000.000	-
420	653.065
<b>300.000.420</b>	<b>653.065</b>

**6.6 Chi phí khác**

- Các khoản bị phạt
  - Các khoản chi phí khác
- Cộng**

Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
246.740.584	753.524.903
-	605
<b>246.740.584</b>	<b>753.525.508</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****Các khoản chi phí bán hàng:**

Chi phí nhân viên

Chi phí bằng tiền khác

**Cộng****Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:**

Chi phí nhân công quản lý

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Thuế, phí, lệ phí

Chi phí dự phòng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Chi phí nhân viên	-	819.938.901
Chi phí bằng tiền khác	-	34.059.740
<b>Cộng</b>	-	<b>853.998.641</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:</b>		
Chi phí nhân công quản lý	4.607.294.652	3.043.116.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	762.959.621	837.664.859
Thuế, phí, 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
<b>Cộng</b>	<b>3.684.109.591</b>	<b>(1.886.364.828)</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****a, Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế

+ Chi phí không được trừ

- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế

- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động

Thu nhập chịu thuế

Thuế suất thuế TNDN

**Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường****b, Hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế

- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động

Thu nhập chịu thuế

Thuế suất thuế TNDN

**Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản****c, Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế

- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế

- Bù trừ lãi lỗ các hoạt động

Thu nhập chịu thuế

Thuế suất thuế TNDN

**Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)****d, Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	534.211.036	4.162.749.580
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	1.292.697.630
+ Chi phí không được trừ	-	1.292.697.630
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	(534.211.036)	(5.455.447.210)
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	805.717.588	1.925.689.672
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	(805.717.588)	(1.925.689.672)
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(411.043.836)	(2.374.514.930)
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Bù trừ lãi lỗ các hoạt động	411.043.836	1.925.689.672
Thu nhập chịu thuế	-	(448.825.258)
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)</b>	-	-
<b>Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	-	-

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

Mẫu số B09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**6.9 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận để tính lãi trên cổ phiếu	928.884.788	3.713.924.322
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.999.789	11.999.789
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>77</u></b>	<b><u>309</u></b>

**6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u> <u>(VND)</u>	<u>Năm trước</u> <u>(VND)</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.958.734.230	15.377.365.875
Chi phí nhân công	5.587.120.288	7.592.465.633
Chi phí khấu hao tài sản cố định	762.959.621	1.349.332.129
Chi phí dự phòng	(3.595.009.382)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.625.828.645	1.808.062.489
Chi phí bằng tiền khác	5.393.350.520	5.093.537.875
<b>Cộng</b>	<b><u>51.732.983.922</u></b>	<b><u>31.220.764.001</u></b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý theo Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**7.2 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

**7.3 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra trong năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh, công bố hay thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**7.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh, công bố hay thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN

**7.5 Thông tin về các bên liên quan**

**Các bên liên quan:**

Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Tên gọi	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Xuân Việt		Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông Nguyễn Huy Cường		Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)		Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân Việt (từ ngày 11/01/2022) - nguyên chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vinaconex 21

**Nghiệp vụ với các bên liên quan:**

Trong năm, công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	Thanh toán công nợ	3.504.547.970

**Số dư với các bên liên quan**

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
<b>1. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	670.000.000	670.000.000
<b>2. Phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	211.338.034	3.715.886.004
<b>3. Phải trả khác</b>		
Nguyễn Huy Cường	-	514.850.000

**Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc:**

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
<b>Lương thưởng của Ban Tổng giám đốc</b>	<b>536.272.000</b>	<b>528.395.238</b>
Nguyễn Huy Cường <i>Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT</i>	241.220.000	186.253.430
Nguyễn Bá Hanh <i>Phó Tổng giám đốc</i>	214.556.000	171.186.904
Vũ Đức Hạnh <i>Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/05/2022)</i>	80.496.000	170.954.904
<b>Thù lao và thưởng của HĐQT, Kế toán trưởng</b>	<b>467.620.000</b>	<b>359.463.442</b>
Nguyễn Xuân Việt <i>Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)</i>	69.708.000	
Nguyễn Mạnh Hà <i>Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2022)</i>	190.454.000	199.141.740
Phan Trường Quân <i>Kế toán trưởng</i>	207.458.000	160.321.702
<b>Cộng</b>	<b>1.003.892.000</b>	<b>887.858.680</b>

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

Mẫu số B09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**8.7 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

**8.8 Thông tin về hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính tổng hợp này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

**8.9 Những thông tin khác**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong năm Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

**NGƯỜI LẬP**



**Hà Đức Tâm**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**Phan Trường Quân**

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Huy Cường**