

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 44/2021/CV-V21

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

V/v: Công bố BCTC tổng hợp  
năm 2020 đã kiểm toán

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La – phường Phú La – Q. Hà Đông – Hà Nội
4. Điện thoại: 0246.325.6588 Fax: 0246.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm 2020 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 23 tháng 03 năm 2021 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam ký phát hành ngày 29/03/2021.

6.2 Nội dung giải trình :

**a) Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp kiểm toán 2020 tăng so với BCTC kiểm toán tổng hợp 2019 bởi :**

- Chi phí lãi vay, chi phí quản lý, chi phí khác năm 2020 giảm so với 2019
- Thuế TNDN 2020 giảm so với 2019: giảm 30% thuế TNDN năm 2020 theo nghị quyết số 116/2020/QH14.

**b) Lợi nhuận sau thuế TNDN sau kiểm toán tăng so với BCTC tổng hợp trước kiểm toán bởi yếu tố chủ yếu sau:**

- Ghi nhận bổ sung doanh thu căn hộ tòa 19T4 Kiến Hưng, Hà Đông.



- Điều chỉnh giảm thuế TNDN năm 2020 do phân bổ chi phí quản lý doanh nghiệp vào từng hoạt động khi tính thuế TNDN và giảm 30% thuế TNDN theo nghị quyết số 116/2020/QH14.

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:**

- Nhu trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 ✓



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020



---

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

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

---

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

05 - 06

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

07

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

09 - 32

02228  
NG T  
HIỆM HI  
N VÀ Đ  
T NA  
ty - T

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**



**Nguyễn Huy Cường**  
**Tổng Giám đốc**  
Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Số: 179/21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 23 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

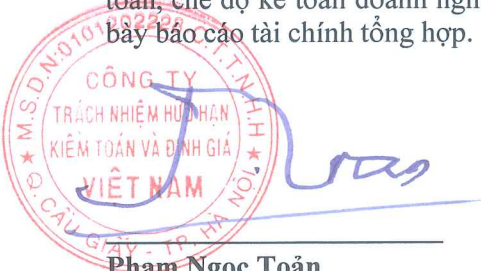
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.



**Phạm Ngọc Toàn**  
Phó Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



**Đặng Thị Thu Hằng**  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

01/01/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>388.143.035.371</b>	<b>376.978.653.343</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.059.049.245</b>	<b>5.738.770.104</b>
1. Tiền	111	V.1.	5.059.049.245	5.738.770.104
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>245.598.432.590</b>	<b>242.138.599.784</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	67.978.959.528	74.925.951.413
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	151.361.078.188	131.339.657.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	39.442.686.529	48.216.197.973
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(13.184.291.655)	(12.343.206.686)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>127.908.768.478</b>	<b>118.009.445.083</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	127.908.768.478	118.009.445.083
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.576.785.058</b>	<b>11.091.838.372</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.076.773.888	11.091.838.372
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	1.500.011.170	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>49.497.512.993</b>	<b>37.827.865.977</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.862.538.000</b>	<b>10.862.538.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	10.862.538.000	10.862.538.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.511.662.468</b>	<b>26.424.380.288</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	25.511.662.468	26.424.380.288
- Nguyên giá	222		64.606.559.040	68.726.006.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.094.896.572)	(42.301.626.709)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9.</b>	<b>13.098.800.000</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		13.396.500.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(297.700.000)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>420.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.	-	420.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>24.512.525</b>	<b>120.947.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	24.512.525	120.947.689
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>437.640.548.364</b>	<b>414.806.519.320</b>

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

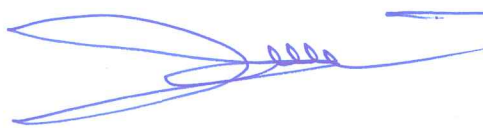
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2020	01/01/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>320.436.811.283</b>	<b>299.141.323.687</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>281.427.582.779</b>	<b>299.141.323.687</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	47.953.293.972	76.429.074.957
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	48.475.944.000	63.668.816.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	21.963.852.294	28.723.537.767
4. Phải trả người lao động	314		12.427.689.324	10.303.261.297
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	102.070.595.840	39.016.215.131
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	19.090.909	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	18.568.019.153	14.555.252.152
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	29.949.097.287	66.445.166.383
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>39.009.228.504</b>	<b>-</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	13.712.547.313	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	25.296.681.191	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>117.203.737.081</b>	<b>115.665.195.633</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18.</b>	<b>117.203.737.081</b>	<b>115.665.195.633</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 sau thuế chưa phân phối	421		(3.454.902.256)	(4.993.443.704)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(4.993.443.704)	(5.654.707.728)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.538.541.448	661.264.024
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>437.640.548.364</b>	<b>414.806.519.320</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân



Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	162.752.725.227	378.114.031.343
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>162.752.725.227</b>	<b>378.114.031.343</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	147.856.332.054	342.640.671.634
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>14.896.393.173</b>	<b>35.473.359.709</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	46.183.159	39.008.303
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.166.372.867	7.325.448.087
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.166.372.867	7.325.448.087
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7.	187.311.548	4.068.566.904
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	8.070.616.551	11.688.711.209
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>2.518.275.366</b>	<b>12.429.641.812</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	90.000.001	137.408.929
12. Chi phí khác	32	VI.6.	1.017.735.578	10.189.886.975
<b>13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(927.735.577)</b>	<b>(10.052.478.046)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.590.539.789</b>	<b>2.377.163.766</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	440.189.133	1.715.899.742
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.150.350.656</b>	<b>661.264.024</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	96	55

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.590.539.789	2.377.163.766
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.210.417.820	1.115.132.665
- Các khoản dự phòng	03		841.084.969	3.441.854.124
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(136.183.159)	(57.190.121)
- Chi phí lãi vay	06		4.166.372.867	7.325.448.087
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.672.232.286	14.202.408.521
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.785.864.461)	40.785.912.580
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.295.823.395)	202.074.186.732
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		34.398.044.185	(214.038.759.907)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		96.435.164	1.919.782.287
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.166.372.867)	(7.360.642.774)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.955.167.025)	(580.100.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>9.963.483.887</b>	<b>37.002.787.439</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.000.000	136.363.636
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		420.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46.183.159	39.008.303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>556.183.159</b>	<b>175.371.939</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		63.624.393.431	52.533.656.371
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.823.781.336)	(91.029.411.484)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.199.387.905)</b>	<b>(38.495.755.113)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(679.720.859)</b>	<b>(1.317.595.735)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.738.770.104	7.056.365.839
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1.</b>	<b>5.059.049.245</b>	<b>5.738.770.104</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

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

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 3 năm 2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 06 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 8 năm 2013. Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 21/08/2020 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 21/08/2020 thì vốn điều lệ của Công ty là **119.997.890.000 VND** (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng).

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, đường dây và trạm biến thế đến 500KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,...
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp,...
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất.

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

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

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp.**

Theo Quyết định số 82560/QĐ-CT-QLN ngày 11/09/2020 và Thông báo số 82561/TB-CT-QLN ngày 11/09/2020 thì Công ty không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng (hiệu lực đến ngày 10/09/2021). Việc xuất hóa đơn của doanh nghiệp được thực hiện theo công văn số 5936/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

***Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc***

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

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

**1. Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

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

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

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

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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

**2. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

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

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Việc phân loại các khoản nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty là Hợp đồng thuê kiot tại tòa nhà ở xã hội Kiến Hưng được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê và bất động sản chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê là 45 năm.

**8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ và chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

**10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.



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

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

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và chi phí thi công Dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng và các khoản trích trước khác. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay xong thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng đến ngày 31/12/2020 với Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội.

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu từ hợp đồng xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

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

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

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

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

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

**Doanh thu tiền lãi**

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

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**18.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm và 5% đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	3.093.201.383	619.237.386
Tiền gửi ngân hàng	1.965.847.862	5.119.532.718
<b>Cộng</b>	<b>5.059.049.245</b>	<b>5.738.770.104</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Dài hạn</b>				
Trái phiếu (*)	-	-	420.000.000	420.000.000
<b>Cộng</b>	-	-	<b>420.000.000</b>	<b>420.000.000</b>

(\*) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu, kỳ hạn 7 năm, đã tất toán trong năm 2020.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	9.345.944.608	(3.595.009.382)	10.445.944.608	(3.595.009.382)
Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng thành phố Hà Đông	8.129.548.227	-	7.755.980.227	-
Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam	-	-	1.195.423.395	-
Ban Quản lý Dự án Sở Y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	14.628.636.839	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	1.437.052.000	-	3.747.623.000	-
Các đối tượng khác	34.437.777.854	(8.684.768.573)	37.152.343.344	(7.843.683.604)
<b>Cộng</b>	<b>67.978.959.528</b>	<b>(12.279.777.955)</b>	<b>74.925.951.413</b>	<b>(11.438.692.986)</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	129.619.722.720	-	105.009.754.920	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	-	-	3.638.661.966	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hùng Dũng	-	-	4.681.008.000	-
Chi nhánh Công ty TNHH FUJITEC Việt Nam	4.118.400.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương mại Hà Trang	1.890.691.213	-	2.081.852.910	-
Các đối tượng khác	15.732.264.255	(554.513.700)	15.928.379.288	(554.513.700)
<b>Cộng</b>	<b>151.361.078.188</b>	<b>(554.513.700)</b>	<b>131.339.657.084</b>	<b>(554.513.700)</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>39.442.686.529</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>48.216.197.973</b>	<b>(350.000.000)</b>
- Phải thu khác	3.236.300.262	(350.000.000)	5.950.722.378	(350.000.000)
Phải thu về bảo hiểm xã hội Ông Nguyễn Xuân Việt	230.380.240	-	305.846.038	-
Các khoản phải thu khác	3.005.920.022	(350.000.000)	5.644.876.340	(350.000.000)
- Tạm ứng Lâm Quang An	36.206.386.267	-	42.265.475.595	-
Bùi Văn Chương	6.679.706.150	-	4.609.706.150	-
Vũ Đức Hòa	8.707.695.515	-	9.062.845.018	-
Vũ Đức Hòa	5.970.639.703	-	6.862.431.740	-
Đoàn Văn Quang	1.799.578.670	-	2.044.506.955	-
Các đối tượng khác	13.048.766.229	-	19.685.985.732	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.862.538.000</b>	<b>-</b>	<b>10.862.538.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
- Đầu tư khai thác mỏ đá Lương Sơn - Hòa Bình (1)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Phải thu khác (2)	6.830.250.000	-	6.830.250.000	-
<b>Cộng</b>	<b>50.305.224.529</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>59.078.735.973</b>	<b>(350.000.000)</b>

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

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

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

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

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

6. Nợ xấu	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>a) Phải thu khách hàng</b>	<b>21.660.312.652</b>	<b>9.380.534.697</b>	<b>22.387.217.902</b>	<b>10.948.524.916</b>
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	9.345.944.608	5.750.935.226	10.445.944.608	6.850.935.226
Các đối tượng khác	12.314.368.044	3.629.599.471	11.941.273.294	4.097.589.690
<b>b) Trả trước cho người bán</b>	<b>585.845.000</b>	<b>31.331.300</b>	<b>585.845.000</b>	<b>31.331.300</b>
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Các đối tượng khác	216.975.000	31.331.300	216.975.000	31.331.300
<b>c) Phải thu khác</b>	<b>350.000.000</b>	<b>-</b>	<b>350.000.000</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	-	350.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.596.157.652</b>	<b>9.411.865.997</b>	<b>23.323.062.902</b>	<b>10.979.856.216</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	128.710.225	-	429.407.293	-
Công cụ, dụng cụ	37.387.314	-	76.233.947	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	127.742.670.939	-	117.503.803.843	-
<b>Cộng</b>	<b>127.908.768.478</b>	<b>-</b>	<b>118.009.445.083</b>	<b>-</b>

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

**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	6.067.525	42.472.689
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	14.320.000	71.600.000
Các chi phí trả trước khác	4.125.000	6.875.000
<b>Cộng</b>	<b>24.512.525</b>	<b>120.947.689</b>

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

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
<b>Nguyên giá</b>				
Kiot cho thuê (*)	-	13.396.500.000	-	13.396.500.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Kiot cho thuê (*)	-	297.700.000	-	297.700.000
<b>Giá trị còn lại</b>				
Kiot cho thuê (*)	-	13.098.800.000	-	13.098.800.000

(\*) Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư theo Quyết định số 28/QĐ/V21 ngày 20/08/2020.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2020	31.366.500.991	21.067.598.796	14.133.582.204	1.549.225.006	609.100.000	68.726.006.997
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.912.987.014)	(1.648.148.218)	-	-	(3.561.135.232)
Giảm khác (*)		(148.590.909)	(207.100.000)	(202.621.816)	-	(409.721.816)
Số dư ngày 31/12/2020	31.366.500.991	19.006.020.873	12.278.333.986	1.346.603.190	609.100.000	64.606.559.040
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2020	6.228.031.952	20.259.537.586	14.074.872.691	1.190.240.556	548.943.924	42.301.626.709
Khấu hao trong năm	613.133.388	142.781.808	-	144.240.124	12.562.500	912.717.820
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.912.987.014)	(1.648.148.218)	-	-	(3.561.135.232)
Giảm khác (*)		(148.590.909)	(207.100.000)	(202.621.816)	-	(558.312.725)
Số dư ngày 31/12/2020	6.841.165.340	18.340.741.471	12.219.624.473	1.131.858.864	561.506.424	39.094.896.572
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2020	25.138.469.039	808.061.210	58.709.513	358.984.450	60.156.076	26.424.380.288
Tại ngày 31/12/2020	24.525.335.651	665.279.402	58.709.513	214.744.326	47.593.576	25.511.662.468

(\*) Giảm khác theo Nghị quyết số 19/NQ/HĐQT-V21 ngày 25/12/2020 về việc xử lý giảm tài sản cũ hỏng không còn sử dụng được.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.042.332.939 đồng (Tại thời điểm 31/12/2019 là: 37.975.666.272 đồng)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 25.950.062.976 đồng (Tại thời điểm 31/12/2019 là: 25.950.062.976 đồng)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***11. Phải trả người bán**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long	4.015.886.004	4.015.886.004	7.940.194.255	7.940.194.255
Công ty TNHH Hoàng Hà Sơn	6.098.951.854	6.098.951.854	6.098.951.854	6.098.951.854
Công ty CP Dịch vụ Đầu tư thương mại Phú Hưng	3.498.063.108	3.498.063.108	-	-
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	2.077.522.983	2.077.522.983	2.713.762.305	2.713.762.305
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Nhật Anh	-	-	4.905.382.000	4.905.382.000
Các đối tượng khác	32.262.870.023	32.262.870.023	54.770.784.543	54.770.784.543
<b>Cộng</b>	<b>47.953.293.972</b>	<b>47.953.293.972</b>	<b>76.429.074.957</b>	<b>76.429.074.957</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	37.474.453.000	41.186.328.000
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	3.864.499.000	12.926.298.000
Khách hàng nộp tiền vào dự án Nhà ở xã hội Kiến Hưng	4.344.543.000	8.016.364.000
Các đối tượng khác	2.792.449.000	1.539.826.000
<b>Cộng</b>	<b>48.475.944.000</b>	<b>63.668.816.000</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2020
	<i>a) Phải nộp</i>			
Thuế GTGT	3.355.319.783	498.264.361	3.140.118.336	713.465.808
Thuế TNDN (*)	1.339.441.630	51.998.342	1.391.439.972	-
Thuế thu nhập cá nhân	371.871.477	15.957.463	387.828.940	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	40.567.346	108.074.194	148.641.540	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	23.616.337.531	982.074.631	3.348.025.676	21.250.386.486
<b>Cộng</b>	<b>28.723.537.767</b>	<b>1.656.368.991</b>	<b>8.416.054.464</b>	<b>21.963.852.294</b>

*(\*) Điều chỉnh lại khoản thuế TNDN 1% tạm nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.***b) Phải thu**

Thuế GTGT đầu ra	-	-	936.284.117	936.284.117
Thuế TNDN	-	-	563.727.053	563.727.053
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.500.011.170</b>	<b>1.500.011.170</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***14. Chi phí phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	73.966.381	124.581.715
Chi phí thi công công trình Nhà ở xã hội Kiến Hưng	101.996.629.459	38.891.633.416
<b>Cộng</b>	<b>102.070.595.840</b>	<b>39.016.215.131</b>

**15. Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.568.019.153	14.555.252.152
<i>Nguyễn Xuân Việt</i>	3.657.351.296	665.939.261
<i>Lê Thị Hằng</i>	-	1.250.000.000
<i>Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh</i>	6.287.073.949	4.151.746.621
<i>Phải trả tiền chủ nhiệm công trình - tiền tạm ứng cho các đội</i>	666.471.714	677.714.281
<i>Phải trả tiền phí bảo trì tòa nhà 21 tầng tại Ba La - Hà Đông</i>	97.570.000	97.570.000
<i>Phải trả tiền phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng</i>	6.756.771.000	6.225.258.000
<i>Các khoản phải trả khác</i>	1.102.781.194	1.487.023.989
<b>Cộng</b>	<b>18.568.019.153</b>	<b>14.555.252.152</b>

**b) Phải trả khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>19.090.909</b>	-
Cho thuê vị trí đặt trạm BTS	19.090.909	-
<b>Dài hạn</b>	<b>13.712.547.313</b>	-
Tiền cho thuê kiot khu Kiến Hưng	13.712.547.313	-
<b>Cộng</b>	<b>13.731.638.222</b>	-

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

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2020		Trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	29.949.097.287	29.949.097.287	38.327.712.240	74.823.781.336	66.445.166.383	66.445.166.383
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	28.727.433.341	28.727.433.341	28.727.433.341
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)						
<b>b) Vay dài hạn</b>						
b1) Vay dài hạn	25.296.681.191	25.296.681.191	25.296.681.191	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (3)	25.296.681.191	25.296.681.191	25.296.681.191	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>55.245.778.478</b>	<b>55.245.778.478</b>	<b>63.624.393.431</b>	<b>74.823.781.336</b>	<b>66.445.166.383</b>	<b>66.445.166.383</b>

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>(5.654.707.728)</b>	<b>114.226.155.772</b>
Lãi trong năm trước	-	-	661.264.024	661.264.024
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>(4.993.443.704)</b>	<b>114.887.419.796</b>
Lãi trong năm nay	-	-	1.150.350.656	1.150.350.656
Tăng khác (*)	-	-	388.190.792	388.190.792
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>(3.454.902.256)</b>	<b>116.425.961.244</b>

*(\*) Điều chỉnh lại khoản thuế TNDN 1% tạm nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản***18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Vốn góp của các cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
<b>Cộng</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>119.997.890.000</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ 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	-	-

**18.4 Cổ phiếu**

	31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**18.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2020	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	-	-	777.775.837
<b>Cộng</b>	<b>777.775.837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>777.775.837</b>

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

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	128.830.082.687	312.068.102.727
Doanh thu hợp đồng xây dựng	33.436.377.727	64.033.963.654
Doanh thu cung cấp bê tông	-	64.760.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	486.264.813	1.947.204.962
<b>Cộng</b>	<b>162.752.725.227</b>	<b>378.114.031.343</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	115.965.901.582	281.583.420.310
Giá vốn hợp đồng xây dựng	31.615.021.730	60.352.484.915
Giá vốn cung cấp bê tông	-	32.630.815
Giá vốn cung cấp dịch vụ	275.408.742	672.135.594
<b>Cộng</b>	<b>147.856.332.054</b>	<b>342.640.671.634</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu	44.827.065	8.025.536
Lãi dự thu tiền gửi, trái phiếu	1.356.094	30.982.767
<b>Cộng</b>	<b>46.183.159</b>	<b>39.008.303</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.166.372.867	7.325.448.087
<b>Cộng</b>	<b>4.166.372.867</b>	<b>7.325.448.087</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***5. Thu nhập khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.000.000	136.363.636
Thu nhập khác	1	1.045.293
<b>Cộng</b>	<b>90.000.001</b>	<b>137.408.929</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, tiền vi phạm hành chính	1.017.685.430	10.053.239.730
Chi phí khác	50.148	136.647.245
<b>Cộng</b>	<b>1.017.735.578</b>	<b>10.189.886.975</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>187.311.548</b>	<b>4.068.566.904</b>
Chi phí bằng tiền khác	187.311.548	4.068.566.904
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>8.070.616.551</b>	<b>11.705.211.209</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.546.905.025	3.989.129.352
Chi phí đồ dùng văn phòng	61.229.563	71.780.164
Chi phí khấu hao TSCĐ	757.373.512	757.373.512
Thuế, phí và lệ phí	55.073.059	157.023.964
Chi phí dự phòng	841.084.969	3.458.354.124
Chi phí dịch vụ mua ngoài	903.966.864	817.612.419
Chi phí bằng tiền khác	1.904.983.559	2.453.937.674
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>(16.500.000)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(16.500.000)

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.899.570.411	50.949.263.179
Chi phí nhân công	29.095.732.674	14.796.054.371
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.210.417.820	1.115.132.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.450.935.690	74.197.406.771
Chi phí khác bằng tiền	5.592.850.570	2.076.700.681
<b>Cộng</b>	<b>80.249.507.165</b>	<b>143.134.557.667</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.697.876.388)	(14.781.833.658)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.017.735.578	10.053.239.730
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.680.140.810)	(4.728.593.928)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	-	-
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ưu đãi thuế</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	6.288.416.177	17.158.997.424
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.288.416.177	17.158.997.424
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	628.841.618	1.715.899.742
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm (*)	188.652.485	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>440.189.133</b>	<b>1.715.899.742</b>

(\*) Giảm theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 - Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.150.350.656	661.264.024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.150.350.656	661.264.024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	96	55

**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**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chuyển hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	13.396.500.000	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	63.624.393.431	52.533.656.371
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	74.823.781.336	91.029.411.484

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

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

Ông Nguyễn Xuân Việt  
Ông Nguyễn Huy Cường

**Mối quan hệ**

Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc

***\*) Số dư với các bên liên quan***

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b><i>Các khoản phải trả khác</i></b>	<b>3.657.351.296</b>	<b>665.939.261</b>
Ông Nguyễn Xuân Việt	3.657.351.296	665.939.261
Ông Nguyễn Huy Cường	369.850.000	800.000.000

***(\*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)	1.086.882.660	1.030.669.582
<b>Cộng</b>	<b>1.086.882.660</b>	<b>1.030.669.582</b>

(\*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm 2020, cụ thể như sau:

		Năm 2020
		VND
<b><i>1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc</i></b>		
<u>Họ tên</u>	<u>Chức danh</u>	
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	633.039.976
Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng giám đốc	231.006.360
Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc	203.973.408
		198.060.208
<b><i>2. Thu nhập các thành viên quản lý khác và kế toán trưởng</i></b>		
<u>Họ tên</u>	<u>Chức danh</u>	
Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT	453.842.684
Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	256.140.480
		197.702.204
<b>Cộng</b>		<b>1.086.882.660</b>



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

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

**4. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

**Công nợ tài chính**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản vay	55.245.778.478	66.445.166.383
Trừ: tiền và các khoản tương đương tiền	5.059.049.245	5.738.770.104
Nợ thuần	50.186.729.233	60.706.396.279
Vốn chủ sở hữu	117.203.737.081	115.665.195.633
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	43%	52%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.059.049.245	5.738.770.104
Phải thu khách hàng và phải thu khác	105.654.406.102	122.215.994.400
Các khoản đầu tư tài chính	-	420.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>110.713.455.347</b>	<b>128.374.764.504</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	55.245.778.478	66.445.166.383
Phải trả người bán và phải trả khác	66.521.313.125	90.984.327.109
Chi phí phải trả	102.070.595.840	39.016.215.131
<b>Tổng cộng</b>	<b>223.837.687.443</b>	<b>196.445.708.623</b>

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

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

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

*Quản lý rủi ro về giá*

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2020</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	66.521.313.125	-	66.521.313.125
Chi phí phải trả	102.070.595.840	-	102.070.595.840
Các khoản vay	29.949.097.287	25.296.681.191	55.245.778.478
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2020</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	90.984.327.109	-	90.984.327.109
Chi phí phải trả	39.016.215.131	-	39.016.215.131
Các khoản vay	66.445.166.383	-	66.445.166.383

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.059.049.245	-	5.059.049.245
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.791.868.102	10.862.538.000	105.654.406.102
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.738.770.104	-	5.738.770.104
Phải thu khách hàng và phải thu khác	111.353.456.400	10.862.538.000	122.215.994.400
Các khoản đầu tư tài chính	-	420.000.000	420.000.000

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường