

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinaconex 21 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: V21
- Địa chỉ: phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.6325.6588 Fax:
- Email: Vinaconex21@gmail.com
- Website: Vinaconex21.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- **BCTC năm 2023**

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

- Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

- Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/03/2024 tại đường dẫn: <https://vinaconex21.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2023.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

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 các thông tin công bố.

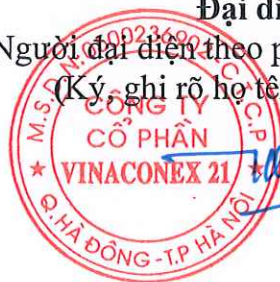
Tài liệu đính kèm:

- BCTC tổng hợp 2023 đã kiểm toán
- VB giải trình số 58/V21 ngày 28/03/2024

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Mạnh Hà



V/v: Công bố BCTC tổng hợp
năm 2023 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

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 2023 đã kiểm toán của CTCP Vinaconex 21 được lập ngày 26/03/2024 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam - CN Hà Thành ký phát hành ngày 26/03/2024.

6.2 Nội dung giải trình :

a) Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp năm 2023 đã kiểm toán giảm so với BCTC tổng hợp năm 2022 đã kiểm toán bởi :

- Mặc dù doanh thu trong năm 2023 cao hơn trong năm 2022 nhưng Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.

- Mặt khác Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính trong năm 2023 cao hơn so với năm 2022.

Với những lý do trên nên lợi nhuận sau thuế năm 2023 chỉ đạt 59.007.958 đồng, trong khi năm 2022 là 928.884.788 đồng.

b) Lợi nhuận sau thuế TNDN trước và sau kiểm toán: không thay đổi

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

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành viên Tập đoàn PKF Quốc tế



Accountants &
business advisers

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9 – 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 34



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/3/2005.

Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500236902, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/5/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Mạnh Hà	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 Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Lập các 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; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

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.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm được trình bày từ trang 6 đến trang 34, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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 26 tháng 3 năm 2024



Số: 013/2024/BCKT-HT.00165

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, thành viên 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 26/03/2024, từ trang 6 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2023, 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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 này tại ngày 20/03/2023.



PHẠM QUANG KHÀI

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

NGUYỄN ĐĂNG SỸ

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 3725-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		232.978.999.994	225.557.449.066
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.360.520.675	3.490.121.694
1. Tiền	111		7.360.520.675	3.490.121.694
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.560.654.320	143.210.953.362
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	36.567.683.490	49.773.507.191
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	16.129.915.012	3.297.090.453
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	15.000.000.000	15.000.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	5.5	69.059.721.918	76.337.021.818
5. Dự phòng phải thu khó đòi	137	5.6	(1.196.666.100)	(1.196.666.100)
III. Hàng tồn kho	140	5.7	75.085.446.550	62.467.055.236
1. Hàng tồn kho	141		75.085.446.550	62.467.055.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.972.378.449	16.389.318.774
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.199.713.144	15.760.860.877
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		772.665.305	628.457.897
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		90.465.750.098	91.556.723.478
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.862.538.000	6.862.538.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.862.538.000	6.862.538.000
II. Tài sản cố định	220		23.208.816.418	23.897.727.758
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	23.208.816.418	23.897.727.758
- Nguyên giá	222		56.208.792.064	58.210.702.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.999.975.646)	(34.312.975.042)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	17.617.695.680	18.044.252.720
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.577.371.120)	(1.150.814.080)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.743.955.000	42.743.955.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		42.743.955.000	42.743.955.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		32.745.000	8.250.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	32.745.000	8.250.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		323.444.750.092	317.114.172.544

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		201.539.195.943	195.267.626.353
I. Nợ ngắn hạn	310		181.715.224.555	174.960.379.061
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	32.464.826.351	58.927.663.545
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	49.315.815.430	48.683.571.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	6.778.959.326	10.591.727.148
4. Phải trả người lao động	314		2.605.234.273	861.645.874
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	69.677.080	3.161.065.114
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	40.551.055.284	31.105.246.270
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	49.866.929.538	21.566.732.407
II. Nợ dài hạn	330		19.823.971.388	20.307.247.292
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	19.823.971.388	20.307.247.292
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.905.554.149	121.846.546.191
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	121.905.554.149	121.846.546.191
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		1.246.914.812	1.187.906.854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.187.906.854	259.022.066
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		59.007.958	928.884.788
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		323.444.750.092	317.114.172.544

Người lập biểu

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	107.609.657.162	61.220.235.368
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		107.609.657.162	61.220.235.368
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	96.442.891.881	56.282.479.095
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.166.765.281	4.937.756.273
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.802.658.842	2.489.115.181
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.170.089.881	2.867.136.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.170.089.881	2.867.136.911
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	9.477.887.809	3.684.109.591
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		321.446.433	875.624.952
11. Thu nhập khác	31	6.5	93.387.952	300.000.420
12. Chi phí khác	32	6.6	12.797.859	246.740.584
13. Lợi nhuận khác	40		80.590.093	53.259.836
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		402.036.526	928.884.788
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	343.028.568	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		59.007.958	928.884.788
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	5	77
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		5	77

Người lập biểu

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2023

Đơn vị tính: VND



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		402.036.526	928.884.788
2. Điều chỉnh cho các khoản			2.439.990.328	(2.327.470.991)
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.163.468.380	1.189.516.661
- Các khoản dự phòng	03		-	(3.595.009.382)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.893.567.933)	(2.789.115.181)
- Chi phí lãi vay	06		3.170.089.881	2.867.136.911
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.842.026.854	(1.398.586.203)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.111.446.775	(24.251.044.812)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.618.391.314)	(2.694.106.755)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(22.556.730.847)	598.139.198
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(24.495.000)	(8.250.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.129.222.551)	(2.887.328.933)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.375.366.083)	(30.641.177.505)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(48.000.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	300.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	20.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		902.658.842	2.489.115.181
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		945.567.933	22.789.115.181

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		81.628.137.720	28.267.594.764
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(53.327.940.589)	(47.136.523.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		28.300.197.131	(18.868.928.267)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.870.398.981	(26.720.990.591)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.490.121.694	30.211.112.285
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		7.360.520.675	3.490.121.694

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. 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.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 119.997.890.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

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

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm thay đổi đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

1.6. 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 50 người (tại ngày 01/01/2023 là: 42 người).

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữ niên độ là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở hợp cộng các Báo cáo tài chính của Văn phòng - Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (Văn phòng) và Báo cáo tài chính của Chi nhánh. Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng với Chi nhánh được loại trừ khi hợp cộng Báo cáo tài chính.

4.2 Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ tài chính giữa niên độ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản/bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, 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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 năm

4.8 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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 sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính trong 25 năm.

4.9 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.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

4.10 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản 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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- 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.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.11 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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 dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

4.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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 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.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ:

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.15 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Doanh thu bán bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ 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.

4.16 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ báo cáo.

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.18 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, 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 trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	129.913.254	74.236.185
Tiền gửi ngân hàng	7.230.607.421	3.415.885.509
Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	7.360.520.675	3.490.121.694

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	36.567.683.490	(312.796.100)	49.773.507.191	(312.796.100)
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	2.854.816.000	-	2.773.755.000	-
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	14.628.636.839	-
Công ty CP CONSGROUP	3.531.574.917	-	13.531.574.917	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Ba Vì	2.295.035.991	-	2.295.035.991	-
Đối tượng khác	5.128.071.516	(312.796.100)	8.414.956.217	(312.796.100)
Cộng	36.567.683.490	(312.796.100)	49.773.507.191	(312.796.100)

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Đầu tư Hưng Gia	1.750.000.000	-
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
Công ty cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty CP XD Khu Nam Hà Nội)	1.039.542.138	400.000.000
Các khách hàng khác	6.601.502.874	1.135.659.689
Cộng	16.129.915.012	3.297.090.453

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Lê Thanh Bình (1)	15.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	15.000.000.000	15.000.000.000

(1) Hợp đồng cho vay ngày 26/11/2021, phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 10/10/2022, phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 25/09/2023, lãi suất vay là 1%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn đến 31/08/2024, không có tài sản đảm bảo.

5.5 Phải thu khác

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	69.059.721.918	(350.000.000)	76.337.021.818	(350.000.000)
- Phải thu về lãi cho vay	1.050.000.000		150.000.000	
- Phải thu khác	409.853.538	(350.000.000)	2.609.212.494	(350.000.000)
- Tạm ứng	67.599.868.380	-	73.577.809.324	-
b) Dài hạn	6.862.538.000	-	6.862.538.000	-
- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	6.862.538.000	-	6.862.538.000	-
Cộng	75.922.259.918	(350.000.000)	83.199.559.818	(350.000.000)

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

(*) 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. Thời hạn của hợp đồng hợp tác tương ứng với thời hạn thực hiện Dự án trong Giấy chứng nhận đầu tư.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		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	-
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	-
Cộng	1.196.666.100	-	1.196.666.100	-

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	48.870.904	-	32.199.869	-
Chi phí SXKD dở dang	75.036.575.646	-	62.434.855.367	-
Cộng	75.085.446.550	-	62.467.055.236	-

- 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 kỳ: 0 đồng

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***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 khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	31.366.500.991	15.213.680.544	9.603.018.075	1.418.403.190	609.100.000	58.210.702.800
Tăng trong năm	-	-	-	48.000.000	-	48.000.000
- <i>Mua trong năm</i>				48.000.000		48.000.000
Giảm trong năm	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			(2.049.910.736)			(2.049.910.736)
Số dư cuối năm	31.366.500.991	15.213.680.544	7.553.107.339	1.466.403.190	609.100.000	56.208.792.064
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	8.067.432.116	14.683.022.972	9.603.018.075	1.372.870.455	586.631.424	34.312.975.042
Tăng trong năm	613.133.388	93.645.456	-	17.569.996	12.562.500	736.911.340
- <i>Số khấu hao trong năm</i>	613.133.388	93.645.456		17.569.996	12.562.500	736.911.340
Giảm trong năm	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			(2.049.910.736)			(2.049.910.736)
Số dư cuối năm	8.680.565.504	14.776.668.428	7.553.107.339	1.390.440.451	599.193.924	32.999.975.646
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	23.299.068.875	530.657.572	-	45.532.735	22.468.576	23.897.727.758
2. Tại ngày cuối năm	22.685.935.487	437.012.116	-	75.962.739	9.906.076	23.208.816.418

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023:

23.631.910.738 VND

Giá trị còn lại của tài sản cố định mang đi cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023:

23.122.947.600 VND

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.9 . TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
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	-	1.150.814.080	426.557.040	1.577.371.120
Kiot cho thuê		1.150.814.080	426.557.040	1.577.371.120
Giá trị còn lại	-	18.044.252.720	(426.557.040)	17.617.695.680
Kiot cho thuê		18.044.252.720	(426.557.040)	17.617.695.680

• 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn	32.745.000	8.250.000
- Chi phí trả trước dài hạn khác	32.745.000	8.250.000
Cộng	32.745.000	8.250.000

5.11 Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	32.464.826.351	32.464.826.351	58.927.663.545	58.927.663.545
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	6.774.057.089	6.774.057.089	27.505.790.238	27.505.790.238
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên	2.662.785.200	2.662.785.200	4.162.785.200	4.162.785.200
- Cty TNHH Thương mại Xuân Khương	153.947.668	153.947.668	4.618.574.600	4.618.574.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	2.887.344.366	2.887.344.366	9.052.533.965	9.052.533.965
- Công ty Cổ phần VIET INCONS	1.720.111.983	1.720.111.983	5.263.622.279	5.263.622.279
- Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	2.012.653.072	2.012.653.072	5.647.629.100	5.647.629.100
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	-	-	211.338.034	211.338.034
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư thương mại Phú Hưng	-	-	2.712.092.260	2.712.092.260
Các khoản phải trả người bán khác	25.690.769.262	25.690.769.262	31.421.873.307	31.421.873.307
Cộng	32.464.826.351	32.464.826.351	58.927.663.545	58.927.663.545

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- 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	31.295.731.000	43.928.470.000
- Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	2.134.336.000	4.551.027.000
- Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Vĩnh Phúc	13.449.915.000	
- Ban QLDA ĐTXD huyện Thạch Thất	2.231.759.000	
Cộng	49.315.815.430	48.683.571.430

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp	31/12/2023
- Thuế GTGT	1.035.318.406		1.035.318.406	-
- Thuế TNCN	-	2.254.456	2.254.456	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	8.776.634.992	1.997.675.666	6.778.959.326
- Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
- Các loại thuế khác	9.556.408.742	6.481.115.128	16.037.523.870	-
Cộng	10.591.727.148	15.264.004.576	19.076.772.398	6.778.959.326
b) Phải thu				
- Thuế GTGT nộp thừa	-	-	496.575.836	496.575.836
- Thuế TNDN	614.528.653	343.028.568		271.500.085
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	13.929.244	13.929.244		-
- Các loại thuế khác			4.589.384	4.589.384
Cộng	628.457.897	356.957.812	501.165.220	772.665.305

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí lãi vay	69.677.080	28.809.750
- Trích trước chi phí công trình		3.132.255.364
Cộng	69.677.080	3.161.065.114

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.15 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	62.727.273	62.727.273
- 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) Dài hạn	19.823.971.388	20.307.247.292
- Cho thuê ki ốt 19T1	13.474.045.140	13.802.444.792
- Cho thuê ki ốt 19T4	6.349.926.248	6.504.802.500
Cộng	19.886.698.661	20.369.974.565

5.16 Các khoản phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	39.787.007.645	30.731.942.812
+ Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	3.350.000.000	-
+ Lê Thị Hằng	13.921.850.000	7.091.150.000
+ Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh	14.870.199.643	12.650.620.643
+ Phí bảo trì dự án 19T4 Kiến Hưng	-	3.330.531.430
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	2.980.372.607	6.611.164.750
+ Các khoản phải trả khác	4.664.585.395	1.048.475.989
- Phải thu khác (dư có)	764.047.639	373.303.458
Cộng	40.551.055.284	31.105.246.270

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.17 Vay và nợ thuế tài chính**Đơn vị tính: VND
01/01/2023

31/12/2023

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	49.866.929.538	49.866.929.538	81.628.137.720	53.327.940.589	21.566.732.407	21.566.732.407
Vay ngắn hạn	49.866.929.538	49.866.929.538	81.628.137.720	47.877.041.188	16.115.833.006	16.115.833.006
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	49.866.929.538	49.866.929.538	81.628.137.720	47.877.041.188	16.115.833.006	16.115.833.006
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	5.450.899.401	5.450.899.401	5.450.899.401
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
Cộng	49.866.929.538	49.866.929.538	81.628.137.720	53.327.940.589	21.566.732.407	21.566.732.407

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/178011/HĐTD ngày 25/08/2023, 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/HĐBĐ 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 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. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã trả hết toàn bộ gốc vay của khoản vay này.

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.18 Vốn chủ sở hữu****a, 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
Số dư tại 01/01/2022	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	259.022.066	120.917.661.403
Lãi trong năm trước	-	-	-	928.884.788	928.884.788
Số dư tại 31/12/2023	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.187.906.854	121.846.546.191
Số dư tại 01/01/2023	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.187.906.854	121.846.546.191
Lãi trong năm nay	-	-	-	59.007.958	59.007.958
Số dư tại 31/12/2023	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.246.914.812	121.905.554.149

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
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 được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- 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 phần

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837
Cộng	777.775.837	777.775.837

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	36.304.163.078	41.306.502.993
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	70.309.490.908	19.160.456.473
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	996.003.176	753.275.902
Cộng	107.609.657.162	61.220.235.368
Doanh thu các bên liên quan	-	-

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	33.605.179.361	38.450.708.980
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	62.411.155.480	17.405.213.075
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	426.557.040	426.557.040
Cộng	96.442.891.881	56.282.479.095

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.802.658.842	2.489.115.181
Lãi ký quỹ	-	-
Cộng	1.802.658.842	2.489.115.181

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	3.170.089.881	2.867.136.911
Cộng	3.170.089.881	2.867.136.911

6.5 Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	90.909.091	300.000.000
Trong đó		
- <i>Thu thanh lý</i>	90.909.091	300.000.000
- <i>Giá trị còn lại của TSCĐ</i>	-	-
Thu thuần thanh lý	90.909.091	300.000.000
Thu nhập khác	2.478.861	420
Cộng	93.387.952	300.000.420

6.6 Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản bị phạt	12.782.534	246.740.584
Các khoản chi phí khác	15.325	-
Cộng	12.797.859	246.740.584

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công quản lý	6.049.869.646	4.607.294.652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	724.348.840	762.959.621
Thuế, phí, lệ phí	52.107.135	67.473.737
Chi phí dự phòng		(3.595.009.382)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	703.189.834	779.143.034
Chi phí bằng tiền khác	1.948.372.354	1.062.247.929
Cộng	9.477.887.809	3.684.109.591

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a, Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	887.790.778	534.211.036
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗi được chuyển và bù trừ lỗi các hoạt động	(887.790.778)	(534.211.036)
Thu nhập chịu thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
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	(42.565.984)	805.717.588
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.255.048.598	
+ Chi phí không được trừ	2.255.048.598	
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗi được chuyển và bù trừ lỗi các hoạt động	(497.339.774)	(805.717.588)
Thu nhập chịu thuế	1.715.142.840	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	343.028.568	-
c, Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(443.188.268)	(411.043.836)
- 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	(443.188.268)	(411.043.836)
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
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	343.028.568	-

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
Lợi nhuận để tính lãi trên cổ phiếu	59.007.958	928.884.788
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
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>5</u>	<u>77</u>

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.797.553.062	36.958.734.230
Chi phí nhân công	12.163.835.699	5.587.120.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.163.468.380	762.959.621
Chi phí dự phòng	-	(3.595.009.382)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.798.018.310	6.625.828.645
Chi phí bằng tiền khác	49.599.624.518	5.393.350.520
Cộng	<u>118.522.499.969</u>	<u>51.732.983.922</u>

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

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

Năm 2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:**

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	36.304.163.078	70.309.490.908	996.003.176	107.609.657.162
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.304.163.078	70.309.490.908	996.003.176	107.609.657.162
2. Chi phí	36.802.724.951	68.603.773.172	514.281.567	105.920.779.690
- Giá vốn	33.605.179.361	62.411.155.480	426.557.040	96.442.891.881
- Chi phí phân bổ	3.197.545.590	6.192.617.692	87.724.527	9.477.887.809
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(498.561.873)	1.705.717.736	481.721.609	1.688.877.472
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	16.193.712	31.362.014	444.274	48.000.000
5. Tài sản bộ phận	109.120.233.850	211.330.807.249	2.993.708.993	323.444.750.092
Tổng tài sản	109.120.233.850	211.330.807.249	2.993.708.993	323.444.750.092
6. Nợ phải trả bộ phận	67.993.078.215	131.680.730.508	1.865.387.220	201.539.195.943
Tổng nợ phải trả	67.993.078.215	131.680.730.508	1.865.387.220	201.539.195.943

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

7.2 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính

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

7.3 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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.

7.4 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan:

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lương thưởng của Ban Tổng giám đốc	602.022.600	536.272.000
<i>Nguyễn Huy Cường</i> <i>Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT</i>	<i>321.977.000</i>	<i>241.220.000</i>
<i>Nguyễn Bá Hanh</i> <i>Phó Tổng Giám đốc</i>	<i>280.045.600</i>	<i>214.556.000</i>
<i>Vũ Đức Hạnh</i> <i>Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/5/22)</i>		<i>80.496.000</i>
Lương thưởng của HĐQT, Kế toán trưởng	625.982.800	467.620.000
<i>Nguyễn Xuân Việt</i> <i>Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/4/22)</i>		<i>69.708.000</i>
<i>Nguyễn Mạnh Hà</i> <i>Chủ tịch HĐQT</i>	<i>353.238.000</i>	<i>190.454.000</i>
<i>Phan Trường Quân</i> <i>Kế toán trưởng</i>	<i>272.744.800</i>	<i>207.458.000</i>
Cộng	1.228.005.400	1.003.892.000

7.5 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 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

7.6 Thông tin về hoạt động liên tục

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

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

Năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

7.7 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.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường