

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 13 /2021/CV-V21

V/v: Công bố BCTC tổng hợp

Quý IV/2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2021

**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 quý IV năm 2020 của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 19 tháng 01 năm 2020 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình : Lợi nhuận sau thuế BCTC tổng hợp Quý IV/2020 tăng so với QIV/2019, bởi các yếu tố chủ yếu sau:
    - Doanh thu trong kỳ.
    - Chi phí tài chính giảm do dư nợ vay giảm.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.vinaconex21.vn](http://www.vinaconex21.vn)

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>400,662,928,943</b>	<b>376,978,653,343</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5,059,039,476</b>	<b>5,738,770,104</b>
1. Tiền	111	V.01	5,059,039,476	5,738,770,104
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>245,004,712,402</b>	<b>242,138,599,784</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03a	66,697,191,196	74,925,951,413
2. Trả trước cho người bán	132		151,361,078,188	131,339,657,084
6. Các khoản phải thu khác	136	V.04a	39,442,686,529	48,216,197,973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(12,496,243,511)	(12,343,206,686)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>141,586,119,060</b>	<b>118,009,445,083</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	141,586,119,060	118,009,445,083
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9,013,058,005</b>	<b>11,091,838,372</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,076,773,888	11,091,838,372
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		936,284,117	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.14a	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>36,398,712,993</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>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	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.09	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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08b	-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>420,000,000</b>
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	256		-	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.13b	24,512,525	120,947,689
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>437,061,641,936</b>	<b>414,806,519,320</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>320,635,991,432</b>	<b>299,141,323,687</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>281,607,672,019</b>	<b>299,141,323,687</b>
1. Phải trả người bán	311	V.16a	47,953,293,972	76,429,074,957
2. Người mua trả tiền trước	312		48,475,944,000	63,668,816,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	22,163,032,444	28,723,537,767
4. Phải trả người lao động	314		12,427,689,324	10,303,261,297
5. Chi phí phải trả	315	V.18	102,070,595,840	39,016,215,131
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318	V.20a	0	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	18,568,019,152	14,555,252,152
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	29,949,097,287	66,445,166,383
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23a		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>39,028,319,413</b>	<b>-</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	V.20b	13,731,638,222	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	25,296,681,191	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>116,425,650,504</b>	<b>115,665,195,633</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.25	<b>116,425,650,504</b>	<b>115,665,195,633</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119,997,890,000	119,997,890,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117,026,500)	(117,026,500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		777,775,837	777,775,837
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp lại doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(4,232,988,833)	(4,993,443,704)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(4,993,443,704)	(5,654,707,728)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		760,454,871	661,264,024
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>437,061,641,936</b>	<b>414,806,519,320</b>

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Tâm

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Phan Trường Quân

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường





## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

## PHẦN II: LÃI LỖ

## QIV/2020

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2020 VND	QIV/2019 VND	Lũy kế Quý IV/2020 VND	Lũy kế Quý IV/2019 VND
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6,638,220,293	(474,585,145)	372,264,079	661,264,024
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		553	(40)	31	55
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Tam

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Lập, ngày 13 tháng 01 năm 2021

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

Nguyễn Huy Cường

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II - TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC

QIV/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ			Đơn vị tính: VND	
			Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Lũy kế	Số còn phải nộp cuối kỳ
<b>I/ Thuế</b>	<b>10</b>	<b>5,107,200,236</b>	<b>1,441,201,562</b>	<b>5,635,755,841</b>	<b>1,441,201,562</b>	<b>5,635,755,841</b>	<b>912,645,957</b>
1. Thuế GTGT phải nộp	11	3,355,319,783	498,264,361	3,140,118,336	498,264,361	3,140,118,336	713,465,808
Trong đó: Thuế GTGT của hàng NK	12	-	-	-	-	-	-
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	1,339,441,630	814,905,544	1,955,167,025	814,905,544	1,955,167,025	199,180,149
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	371,871,477	15,957,463	387,828,940	15,957,463	387,828,940	-
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-
7. Thuế môn bài	18	-	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	-
8. Thuế nhà đất	19	40,567,346	108,074,194	148,641,540	108,074,194	148,641,540	-
9. Tiền thuế đất	20	-	-	-	-	-	-
10. Các loại thuế khác	21	-	-	-	-	-	-
<b>II/ Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>23,616,337,531</b>	<b>982,074,632</b>	<b>3,348,025,676</b>	<b>982,074,632</b>	<b>3,348,025,676</b>	<b>21,250,386,487</b>
1. Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-
2. Các khoản phí, lệ phí	32	770,245,183	-	770,245,183	-	770,245,183	-
3. Các khoản phải nộp khác	33	22,846,092,348	982,074,632	2,577,780,493	982,074,632	2,577,780,493	21,250,386,487
<b>Tổng cộng</b>		<b>28,723,537,767</b>	<b>2,423,276,194</b>	<b>8,983,781,517</b>	<b>2,423,276,194</b>	<b>8,983,781,517</b>	<b>22,163,032,444</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
**PHẦN III: THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,**  
**THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA**  
**QIV/2020**

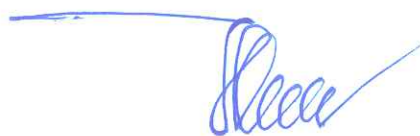
Đơn vị tính: VND			
Chi tiêu	Mã số	Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
<b>I. Thuế GTGT được khấu trừ</b>			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	11,091,838,372	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	7,850,031,336	7,850,031,336
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	10,865,095,820	10,865,095,820
a, Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	10,865,095,820	10,865,095,820
b, Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c, Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d, Thuế GTGT không được khấu trừ	16	-	
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	8,076,773,888	x
<b>II. Thuế GTGT được hoàn lại</b>			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
<b>III. Thuế GTGT được giảm</b>			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
<b>IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa</b>			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	3,355,319,783	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	11,363,360,181	11,363,360,181
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	10,865,095,820	10,865,095,820
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44		
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	3,140,118,336	3,140,118,336
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	713,465,808	x

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Tam

Hà Đức Tâm

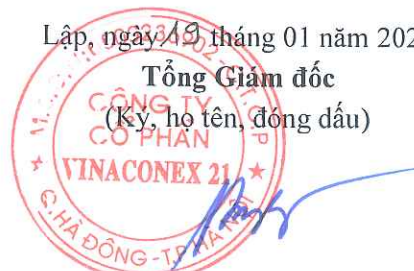
Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2021

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



Nguyễn Huy Cường



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

Theo phương pháp gián tiếp

QIV/2020

CHỈ TIÊU	Mã số TM	QIV/2020 VND	QIV/2019 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1,575,360,415</b>	<b>2,377,163,766</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	912,717,820	1,115,132,665
- Các khoản dự phòng	03	153,036,825	3,441,854,124
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(46,173,390)	(57,190,121)
- Chi phí lãi vay	06	4,166,372,867	7,325,448,087
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>6,761,314,537</b>	<b>14,202,408,521</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1,030,369,076)	40,785,912,580
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(23,576,673,977)	202,074,186,732
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	33,884,932,465	(214,038,759,907)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	96,435,164	1,919,782,287
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4,216,988,201)	(7,360,642,774)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1,955,167,025)	(580,100,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	-
<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 chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90,000,000	136,363,636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	420,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46,173,390	39,008,303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>556,173,390</b>	<b>175,371,939</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	63,624,393,431	52,533,656,371
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(74,823,781,336)	(91,029,411,484)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

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

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

Mẫu số B 03 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Theo phương pháp gián tiếp

QIV/2020

CHỈ TIÊU	Mã số TM	QIV/2020 VND	QIV/2019 VND
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11,199,387,905)	(38,495,755,113)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(679,730,628)	(1,317,595,735)
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		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5,059,039,476	5,738,770,104

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Tam

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2021

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



Nguyễn Huy Cường

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QIV/2020**

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

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - mã số DN: 0500236902 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 9 ngày 08/06/2017.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 21/08/2020 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp. Vốn điều lệ Công ty là: **119.997.890.000 đồng (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng)**.

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

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

Các đơn vị trực thuộc:

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS và sản xuất bê tông thương phẩm

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

+ Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;

+ Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;

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

+ Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;

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

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

Điện thoại: 042.63256588

Fax: 042.63256588

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

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

**1. Kỳ kế toán:**

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

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2020 kết thúc ngày 31/12/2020

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QIV/2020**

*(tiếp theo)*

**II Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

**I Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Do không có phát sinh các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ nên Công ty không phải chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng Việt Nam (VND).

**2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

**3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

**3.1. Tài sản cố định hữu hình:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, thông tư số 200/2006/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

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

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

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020**

(tiếp theo)

**Loại tài sản****Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa vật kiến trúc

5 - 49

Máy móc thiết bị

5 - 7

Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

5 - 8

Thiết bị dụng cụ quản lý

3 - 5

**3.2. Tài sản cố định thuê tài chính:****3.3. Tài sản cố định vô hình:****4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả****9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả****10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu  
Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

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

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QIV/2020**

*(tiếp theo)*

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, đã trừ đi chi phí lãi vay được vốn hóa.

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

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

**14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

**15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

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

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

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

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

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

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

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QIV/2020**

*(tiếp theo)*

**15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

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

1. Tiền	31/12/2020			01/01/2020		
	VNĐ			VNĐ		
+ Tiền mặt	3,093,201,383			619,237,386		
- Văn phòng Công ty	1,513,595,105			557,371,044		
- Chi nhánh Cam Thượng	1,579,606,278			61,866,342		
	-			-		
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,965,838,093			5,119,532,718		
- Văn phòng Công ty	1,961,511,929			5,117,080,918		
- Chi nhánh Cam Thượng	4,326,164			2,451,800		
	-			-		
+ Tiền đang chuyển						
	-			-		
<b>Cộng</b>	<b>5,059,039,476</b>			<b>5,738,770,104</b>		

2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2020			01/01/2020		
	VNĐ			VNĐ		
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn						
+ Văn phòng Công ty	51,135,202,552			59,268,302,769		
- Tổng Công ty cổ phần Vinaconex	3,144,278,431			3,144,278,431		
- BQL các DA công trình XD	-			-		
- Công ty TNHH ĐT Quảng Long Thanh Hóa	-			-		
- Các khách hàng khác	47,990,924,121			56,124,024,338		
+ Chi nhánh Cam Thượng	15,561,988,644			15,657,648,644		
- Các khách hàng khác	15,561,988,644			15,657,648,644		
	-			-		
- Các khách hàng khác	-			-		
<b>Cộng</b>	<b>66,697,191,196</b>			<b>74,925,951,413</b>		
b, Phải thu khách hàng dài hạn						
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên						
- Các khách hàng khác						
<b>Cộng</b>						
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan						
<b>Cộng</b>						

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

4. Phải thu khác	31/12/2020		01/01/2020	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ phần hoá;				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;				
- Phải thu người lao động;	36,206,386,267		42,265,475,595	
- Ký cược, ký quỹ;	32,288,000		32,288,000	
- Cho mượn;				
- Các khoản chi hộ;				
- Phải thu khác.	3,204,012,262		5,918,434,378	-
+ Văn phòng Công ty	1,095,836,046		3,810,258,162	-
+CN Cam thượng	2,108,176,216		2,108,176,216	
	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>39,442,686,529</b>	<b>-</b>	<b>48,216,197,973</b>	<b>-</b>
b, Dài hạn				
- Phải thu khác.	10,862,538,000		10,862,538,000	
+ Văn phòng Công ty	6,862,538,000		6,862,538,000	
+ Chi nhánh Cam Thượng	4,000,000,000		4,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>10,862,538,000</b>	<b>-</b>	<b>10,862,538,000</b>	<b>-</b>

5. Tài sản thiếu chờ xử lý	31/12/2020		01/01/2020	
	VNĐ		VNĐ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)				

6. Nợ xấu	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ

7. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	128,710,225		429,407,293	-
+ Văn phòng Công ty	128,710,225		281,617,537	
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-	147,789,756	-
+ Văn phòng	-	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ;	37,387,314		76,233,947	-
+ Văn phòng Công ty	37,387,314	-	76,233,947	-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	141,420,021,521	117,503,803,843	-
+ Văn phòng Công ty	141,420,021,521	117,503,803,843	-
	-	-	-
	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>141,586,119,060</b>	<b>-</b>	<b>118,009,445,083</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

## 8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020 VNĐ		01/01/2020 VNĐ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
(Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)				
+ Văn phòng công ty	-	-	-	-
Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)

	31/12/2020 VNĐ		01/01/2020 VNĐ	
- XD CB;		-		-
+ Nhà máy gạch không nung tại Cam Thượng		-		-
+ Sửa chữa Lắp đặt trạm Kiến Hưng		-		-
+ Góp đầu tư dự án Hoàng Mai		-		-
<b>Cộng</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020***(tiếp theo)***9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Dư 01/01/2020</b>	31,366,500,991	21,067,598,796	14,133,582,204	1,549,225,006	609,100,000	68,726,006,997
- Mua trong kỳ		-			-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		-	3,561,135,232			3,561,135,232
- Giảm khác		148,590,909	207,100,000	202,621,816		558,312,725
<b>Dư 31/12/2020</b>	31,366,500,991	20,919,007,887	10,365,346,972	1,346,603,190	609,100,000	64,606,559,040
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Dư 01/01/2020</b>	6,228,031,952	20,130,323,860	14,133,582,204	1,260,744,769	548,943,924	42,301,626,709
- Khấu hao trong	613,133,388	142,781,808	-	144,240,124	12,562,500	912,717,820
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		-	3,561,135,232			3,561,135,232
- Giảm khác		148,590,909	207,100,000	202,621,816		558,312,725
<b>Dư 31/12/2020</b>	6,841,165,340	20,124,514,759	10,365,346,972	1,202,363,077	561,506,424	39,094,896,572
<b>Giá trị còn lại</b>						-
<b>Dư 01/01/2020</b>	25,138,469,039	937,274,936	-	288,480,237	60,156,076	26,424,380,288
<b>Dư 31/12/2020</b>	24,525,335,651	794,493,128	-	144,240,113	47,593,576	25,511,662,468

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

**10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình****11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính****12. Tăng giảm bất động sản đầu tư****13. Chi phí trả trước**

31/12/2020  
VNĐ

01/01/2020  
VNĐ

a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;

- Chi phí đi vay;

- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).

Cộng

b, Dài hạn

- Chi phí thành lập doanh nghiệp

- Chi phí mua bảo hiểm;

- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).

+ Bãi cát Cam Thượng

+ Trạm bê tông Hòa Lạc

+ Trạm bê tông Phú Thọ

+ Trạm bê tông Thanh Hóa

+ Nhà ăn văn phòng

+ Công cụ dụng cụ khác

+ Phần mềm kế toán

Cộng

## 14. Tài sản khác

a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)

Cộng

b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)

Cộng

15. Vay và  
nợ thuê tài  
chính31/12/2020  
VNĐ

Từ 01/01 đến 31/12/2020

01/01/2020  
VNĐ

a, Vay ngắn hạn

- Vay ngắn hạn

- Nợ dài hạn

đến hạn trả

Cộng

b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)

Vay BIDV Hà Tĩ

Cộng

	31/12/2020 VNĐ		Từ 01/01 đến 31/12/2020		01/01/2020 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	29,949,097,287	29,949,097,287	38,327,712,240	46,096,347,995	37,717,733,042	37,717,733,042
- Nợ dài hạn	-	-	-	28,727,433,341	28,727,433,341	28,727,433,341
đến hạn trả						
Cộng	29,949,097,287	29,949,097,287	38,327,712,240	74,823,781,336	66,445,166,383	66,445,166,383
b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
Vay BIDV Hà Tĩ	25,296,681,191	25,296,681,191	25,296,681,191	-	-	-
Cộng	25,296,681,191	25,296,681,191	25,296,681,191	-	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

## c, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 31/12/2020			Từ 01/01 đến 31/12/2019		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						

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

	31/12/2020 VNĐ		01/01/2020 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
<b>Cộng</b>				
- Lý do chưa thanh toán				

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

## 16. Phải trả người bán

	31/12/2020 VNĐ		01/01/2020 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	34,672,091,564	34,672,091,564	63,117,237,549	63,117,237,549
- Công ty TNHH Quảng Long	4,015,886,004	4,015,886,004	7,940,194,255	7,940,194,255
- Phải trả cho các đối tượng khác	30,656,205,560	30,656,205,560	55,177,043,294	55,177,043,294
+ Chi nhánh Cam Thượng	13,281,202,408	13,281,202,408	13,311,837,408	13,311,837,408
- Công ty TNHH Hoàng Sơn	-	-	-	-
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Lâm Thai	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	13,281,202,408	13,281,202,408	13,311,837,408	13,311,837,408
- Công ty Cổ phần Thương mại Cát linh	-	-	-	-
- Công ty TNHH SX TM và DV tổng hợp Anh Mỹ	-	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thắng lợi Đông Triều	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	47,953,293,972	47,953,293,972	76,429,074,957	76,429,074,957

## b, Các khoản phải trả người bán dài hạn

- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;
- Phải trả cho các đối tượng khác



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

## Cộng

c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán

- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;

- Các đối tượng khác

## Cộng

d, Phải trả người bán là các bên liên quan

Chi tiết theo từng đối tượng

## 17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

+ Thuế GTGT

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp

+ Thuế Thu nhập cá nhân

+ Các loại thuế khác

## Cộng

01/01/2020 VNĐ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2020 VNĐ
3,355,319,783	498,264,361	3,140,118,336	713,465,808
1,339,441,630	814,905,544	1,955,167,025	199,180,149
371,871,477	15,957,463	387,828,940	-
23,656,904,877	1,094,148,826	3,500,667,216	21,250,386,487
28,723,537,767	2,423,276,194	8,983,781,517	22,163,032,444

## 18. Chi phí phải trả

a, Ngắn hạn

- Chi phí lãi vay

- Các khoản trích trước khác;

## Cộng

b, Dài hạn

## Cộng

31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
73,966,381	124,581,715
101,996,629,459	38,891,633,416
102,070,595,840	39,016,215,131

## 19. Phải trả khác

a, Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết;

- Kinh phí công đoàn;

- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp

- Phải trả về cổ phần hoá;

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;

- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;

- Các khoản phải trả, phải nộp khác.

## Cộng

b, Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
-	-
-	-
18,568,019,152	14,555,252,152
18,568,019,152	14,555,252,152

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020***(tiếp theo)*

- Các khoản phải trả, phải nộp khác

-

-

**Cộng**

-

-

c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)

**20. Doanh thu chưa thực hiện****31/12/2020****01/01/2020****VNĐ****VNĐ**

a, Ngắn hạn

-

-

**Cộng**

-

-

b, Dài hạn

13,731,638,222

**Cộng****13,731,638,222**

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

**21. Trái phiếu phát hành**

21.1 Trái phiếu

**31/12/2020****01/01/2020****Giá trị****Lãi suất****Kỳ hạn****Giá trị****Lãi suất****Kỳ hạn**

a, Trái phiếu phát hành

**Cộng**

b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)

**Cộng**

21.2 Trái phiếu chuyển đổi

**22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả****23. Dự phòng phải trả****31/12/2020****01/01/2020****VNĐ****VNĐ****24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**31/12/2020****01/01/2020****VNĐ****VNĐ**

b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

**31/12/2020****01/01/2020****VNĐ****VNĐ**



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

## 25. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Đồng Việt Nam

Nội dung	Các khoản nặc thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
<b>Dư 01/01/2019</b>	<b>119,997,890,000</b>	<b>(117,026,500)</b>	<b>-</b>	<b>777,775,837</b>	<b>(5,654,707,728)</b>	<b>115,003,931,609</b>
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi					661,264,024	661,264,024
- Tăng khác				-		-
- Lỗ					-	-
- Giảm khác		-			-	-
<b>Dư 01/01/2020</b>	<b>119,997,890,000</b>	<b>(117,026,500)</b>	<b>-</b>	<b>777,775,837</b>	<b>(4,993,443,704)</b>	<b>115,665,195,633</b>
- Tăng vốn	-	-	-	-		-
- Lãi					372,264,079	372,264,079
- Tăng khác		-		-	388,190,792	388,190,792
- Lỗ					-	-
- Giảm khác		-			-	-
<b>Dư 31/12/2020</b>	<b>119,997,890,000</b>	<b>(117,026,500)</b>	<b>-</b>	<b>777,775,837</b>	<b>(4,232,988,833)</b>	<b>116,425,650,504</b>

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390,000,000	390,000,000
- Vốn góp của các đối tượng khác	119,607,890,000	119,607,890,000
<b>Cộng</b>	<b>119,997,890,000</b>	<b>119,997,890,000</b>

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

	31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	119,997,890,000	119,997,890,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	119,997,890,000	119,997,890,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d, 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020***(tiếp theo)*

+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11,999,789	11,999,789
+ Cổ phiếu phổ thông	11,999,789	11,999,789
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

đ, Cổ tức

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

e, Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2020 VNĐ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2020 VNĐ
- Quỹ đầu tư phát triển;	777,775,837	-	-	777,775,837
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.				
<b>Cộng</b>	<b>777,775,837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>777,775,837</b>

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

**26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản**

	31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh g		

**27. Chênh lệch tỷ giá**

	31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng n;		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân kh		

**28. Nguồn kinh phí**

	31/12/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm		
- Chi sự nghiệp		
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020***(tiếp theo)*

29. Các khoản mục ngoài bảng CĐKT	31/12/2020	01/01/2020
	VNĐ	VNĐ

**30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình****VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a, Doanh thu	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
+ Doanh thu bán hàng	-	-
+ Doanh thu xây lắp	33,436,377,727	64,033,963,654
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	64,760,000
+ Doanh thu bất động sản	127,548,314,355	312,068,102,727
+ Doanh thu dịch vụ	486,264,813	1,947,204,962
+ Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>161,470,956,895</b>	<b>378,114,031,343</b>

b, Doanh thu các bên liên quan  
(Chi tiết theo từng đối tượng)

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu****Cộng**

Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
------------------------	------------------------

**3. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
+ Giá vốn bán hàng	-	-
+ Giá vốn xây lắp	31,615,021,730	60,352,484,915
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	32,630,815
+ Giá vốn bất động sản	115,387,351,000	281,583,420,310
+ Giá vốn dịch vụ	275,408,742	672,135,594
+ Giá vốn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>147,277,781,472</b>	<b>342,640,671,634</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	46,173,390	39,008,303
<b>Cộng</b>	<b>46,173,390</b>	<b>39,008,303</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2020

(tiếp theo)

5. Chi phí tài chính	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
- 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>
6. Thu nhập khác	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
- Các khoản khác.	90,000,001	137,408,929
<b>Cộng</b>	<b>90,000,001</b>	<b>137,408,929</b>
7. Chi phí khác	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
- Các khoản khác.	1,017,735,577	10,189,886,975
<b>Cộng</b>	<b>1,017,735,577</b>	<b>10,189,886,975</b>
8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
a, Chi phí bán hàng	187,311,548	4,068,566,904
<b>Cộng</b>	<b>187,311,548</b>	<b>4,068,566,904</b>
b, Chi phí quản lý doanh nghiệp		
+ Chi phí nhân viên quản lý	3,722,833,809	3,989,129,352
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	-
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	-	71,780,164
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	757,373,512	757,373,512
+ Thuế, phí và lệ phí	498,920,125	157,023,964
+ Chi phí dự phòng	153,036,825	3,441,854,124
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	506,330,237	817,612,419
+ Chi phí bằng tiền khác	1,744,073,899	2,453,937,674
<b>Cộng</b>	<b>7,382,568,407</b>	<b>11,688,711,209</b>
c, Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý d		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;		
- Các khoản ghi giảm khác		
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Lũy kế QIV/2020 VNĐ	Lũy kế QIV/2019 VNĐ
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	-	-
- Chi phí nhân công;	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2020***(tiếp theo)*

- Chi phí khác bằng tiền.

**Cộng**

-

-

-

-

**10. Chi phí thuế TNDN hiện hành****Lũy kế QIV/2020  
VNĐ****Lũy kế QIV/2019  
VNĐ**

- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu Thuế năm hiện hành

1,203,096,336

1,715,899,742

- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

1,203,096,336

1,715,899,742

**11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại****Lũy kế QIV/2020  
VNĐ****Lũy kế QIV/2019  
VNĐ****VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

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

**Lũy kế QIV/2020  
VNĐ****Lũy kế QIV/2019  
VNĐ**

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;

- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;

- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;

- Các giao dịch phi tiền tệ khác

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;

- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;

- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;

- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

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

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QIV/2020**

(tiếp theo)

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

**VIII. Những thông tin khác**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: .....
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:.....
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục: .....
7. Những thông tin khác. ....

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Tam

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2021

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



Nguyễn Huy Cường