TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Số: 129/2022/CV-V21
V/v: *Công bố BCTC tổng hợp bán niên 2022 đã được kiểm toán*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

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

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

6.1 Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán bán niên 2022 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 20 tháng 07 năm 2022 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam ký phát hành ngày 12/08/2022.

6.2 Nội dung giải trình :

- **Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp kiểm toán bán niên 2022 tăng so với báo cáo bán niên 2021 bởi các yếu tố chủ yếu:**
  - Chi phí lãi vay, chi phí khác giảm so với cùng kỳ 2021.
  - Trong kỳ doanh nghiệp hoàn nhập dự phòng phải thu, do đó chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm so với cùng kỳ năm trước.
  - Doanh thu hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ năm 2021.

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 !

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

Nơi nhận:
-Như trên;
-Lưu VP

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP VINACONEX 21
Ký ngày: 13/8/2022 14:13:59

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
đã được soát xét

NỘI DUNG Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 03-04

Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ 05-06

Báo cáo Tài chính tổng hợp đã được soát xét

Bảng cân đối kế toán tổng hợp 07-08

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 09

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 10

Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 11-30

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 và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là Công ty cổ phần hoạt động 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.

Trụ sở chính của Công ty tại Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên		Chức vụ
Ông:	Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông:	Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông:	Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông:	Nguyễn Minh Hùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên		Chức vụ
Ông:	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông:	Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám Đốc
Ông:	Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/05/2022)

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên		Chức vụ
Ông:	Phạm Thiên Thành	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông:	Nguyễn Mạnh Hà	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông:	Nguyễn Hữu Khánh	
Bà:	Nguyễn Thị Thanh Mai	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ

chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không.
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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.

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 Q.HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Huy Cường

Số : 655/BCKT/TC/NV7

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 lập ngày 20/07/2022, từ trang 07 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 30/06/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng 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 Cổ phần Vinaconex 21 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính tổng hợp giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2022, và kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

Vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tổng hợp này tại ngày 11/08/2021.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)

M.S.D.N: 0102061074 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

TRẦN TRÍ DŨNG
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 0895-2018-126-1
Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**267.416.667.676**	**242.841.896.581**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**1.839.898.813**	**30.211.112.285**
1. Tiền	111		1.839.898.813	30.211.112.285
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**187.323.600.232**	**148.716.267.821**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	56.906.481.142	68.888.587.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	2.993.951.403	4.624.591.403
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	35.000.000.000	35.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	94.022.295.467	44.994.764.195
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(1.599.127.780)	(4.791.675.482)
III. Hàng tồn kho	**140**		**77.623.652.302**	**59.772.948.481**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	77.623.652.302	59.772.948.481
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**629.516.329**	**4.141.567.994**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.058.432	2.409.492.224
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	628.457.897	1.732.075.770
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**92.145.277.668**	**92.737.990.139**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**6.862.538.000**	**6.862.538.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	6.862.538.000	6.862.538.000
I. Tài sản cố định	**220**		**24.273.003.428**	**24.660.687.379**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	24.273.003.428	24.660.687.379
- Nguyên giá	*222*		*64.678.359.040*	*64.678.359.040*
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*223*		*(40.405.355.612)*	*(40.017.671.661)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**18.257.531.240**	**18.470.809.760**
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(937.535.560)	(724.257.040)
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	V.11	42.743.955.000	42.743.955.000
III. Tài sản dài hạn khác	**260**		**8.250.000**	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	8.250.000	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**359.561.945.344**	**335.579.886.720**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**237.573.997.475**	**214.662.225.317**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**211.574.212.831**	**188.845.815.222**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	39.047.632.409	52.328.994.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	44.601.140.430	43.684.013.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	10.887.527.794	10.643.057.846
4. Phải trả người lao động	314		640.622.240	2.808.954.235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	14.803.354.092	14.813.365.952
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			62.727.273
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	68.751.977.335	29.519.940.251
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	32.841.958.531	34.984.761.273
II. Nợ dài hạn	**330**		**25.999.784.644**	**25.816.410.095**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		20.548.885.243	20.365.510.694
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	5.450.899.401	5.450.899.401
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**121.987.947.869**	**120.917.661.403**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**121.987.947.869**	**120.917.661.403**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*119.997.890.000*	*119.997.890.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.329.308.532	259.022.066
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		*259.022.066*	(3.454.902.256)
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		*1.070.286.466*	*3.713.924.322*
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**359.561.945.344**	**335.579.886.720**

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hà Đức Tâm	Phan Trường Quân	Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**7.979.113.920**	**68.495.363.995**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**7.979.113.920**	**68.495.363.995**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**6.540.053.708**	**64.594.453.027**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.439.060.212**	**3.900.910.968**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.533.371.049	2.805.768
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.536.041.734	1.859.466.730
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.536.041.734*	*1.859.466.730*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5		536.644.276
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	175.391.598	3.814.356.872
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.260.997.929**	**(2.306.751.142)**
11. Thu nhập khác	31	VI.6		584.165
12. Chi phí khác	32	VI.7	190.711.463	635.460.705
13. Lợi nhuận khác	40		(190.711.463)	(634.876.540)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.070.286.466**	**(2.941.627.682)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8		160.308.346
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**1.070.286.466**	**(3.101.936.028)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.9	**89**	**(258)**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.9	**89**	**(258)**

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hà Đức Tâm	Phan Trường Quân	Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	***1.070.286.466***	***(2.941.627.682)***
2. Điều chỉnh cho các khoản		***(2.588.914.546)***	***2.844.220.062***
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	600.962.471	607.161.181
- Các khoản dự phòng		-3.192.547.702	380.397.919
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-1.533.371.049	(2.805.768)
- Chi phí lãi vay	06	1.536.041.734	1.859.466.730
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	***(1.518.628.080)***	***(97.407.620)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(33.006.350.917)	80.258.345.048
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(17.850.703.821)	33.351.109.440
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	26.168.204.633	(98.180.130.300)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.250.000)	21.762.525
- Tiền lãi vay đã trả	14	-1.546.053.594	(1.888.007.482)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(50.801.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	***(27.761.781.779)***	***13.414.870.011***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-71.800.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.533.371.049	2.805.768
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.533.371.049***	***-68.994.232***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	13.239.286.011	16.145.162.657
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-15.382.088.753	(28.608.106.577)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	***(2.142.802.742)***	***(12.462.943.920)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(28.371.213.472)**	**882.931.859**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**30.211.112.285**	**5.059.049.245**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	**1.839.898.813**	**5.941.981.104**

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hà Đức Tâm	Phan Trường Quân	Nguyễn Huy Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 gọi tắt "Công ty" tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội Cấp ngày 10/05/2005. Công ty Cổ Phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 06 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội Cấp ngày 29/08/2013. Hiện là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 của Công ty theo đăng ký kinh doanh lần thứ 11 là 119.997.890.000 đồng (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng chẵn).

Tổng số nhân viên khối văn phòng của Công ty tại ngày 30/06/2022 là 45 người.

Trụ sở chính của Công ty tại Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là bất động sản, xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không quá 12 tháng.

Chu kỳ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Theo Quyết định số 34532/QĐ-CTHN-QLN ngày 10/09/2021 và thông báo số 34533/TB-CTHN-QLN ngày 10/09/2021 thì Công ty không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng (hiệu lực đến ngày 12/09/2022). Việc xuất hóa đơn của doanh nghiệp được thực hiện theo công văn số 5939/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục Thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Thời điểm 30/06/2022, văn phòng của Công ty đặt tại Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Công ty có đơn vị trực thuộc có tư cách pháp nhân, hạch toán phụ thuộc là 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 Hội. Chi nhánh có hoạt động sản xuất chính là sản xuất bê tông thương phẩm.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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 dương lịch. Cho kỳ kế toán này, Công ty lập báo cáo tài chính giữa niên độ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là "đ"; ký hiệu quốc tế là "VND").

III. 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 Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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 giữa niên độ này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

2. Nguyên tắc kế toán phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) 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). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý…

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141…

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cấn đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

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

5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong

năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. 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, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

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

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ…

Khi lập Báo cáo tài chính, 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.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả của công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và chi phí thi công Dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng và các khoản trích trước khác. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi xong thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng đến ngày 30/06/2022 với Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội.

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước tiền cho thuê kiot Khu 19T1 Kiến Hưng và doanh thu nhận trước cho thuê vị trí trạm BTS. Việc phân bổ để ghi nhận vào doanh thu được phân bổ theo 12 tháng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

12. 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 tong thương phẩm, bán thép, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng

a. Doanh thu bán bất động sản

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

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

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

c. Doanh thu hoạt động tài chính

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

d. Doanh thu từ hoạt động xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí lien quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chi được ghi nhận doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với chi phí của hợp đồng đã phát siinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh
- Chênh lệch giữa Tổng daonh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

*** Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. 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, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2022	01/01/2022
Tiền mặt tại quỹ	415.754.352	81.983.714
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.424.144.461	30.128.107.119
Tiền đang chuyển		1.021.452
Cộng	**1.839.898.813**	**30.211.112.285**

2 . Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
a) Phải thu khách hàng	56.906.481.142	68.888.587.705
- Ban QLDA đầu tư và xây dựng Thành phố Hà Đông	*8.129.548.227*	*8.129.548.227*
- Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	*14.628.636.839*	*14.628.636.839*
- Công ty Cổ phần DAP số 2 - Vinachem	*402.461.680*	*6.245.944.608*
- Công ty CP CONSGROUP	*13.531.574.917*	*15.031.574.917*
- Ban QLDA ĐTXD huyện Ba Vì	*10.813.059.161*	*8.578.954.218*
- Các khách hàng khác	*9.401.200.318*	*16.273.928.896*
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
Cộng	**56.906.481.142**	**68.888.587.705**

3 . Trả trước người bán ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
a) Trả trước cho người bán	2.323.951.403	4.624.591.403
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng công trình 656	-	*1.800.000.000*
Công ty CP XD và TM phát triển Đức Tiến	*722.560.764*	*722.560.764*
Công ty TNHH Quảng Long (nay là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long)		*670.000.000*
- Trả trước cho người bán khác	*1.601.390.639*	*1.432.030.639*
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	670.000.000	-
- Công ty TNHH Quảng Long (nay là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long)	*670.000.000*	
Cộng	**2.993.951.403**	**4.624.591.403**

4 . Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
- Lê Thanh Bình (1)	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội (2)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	**35.000.000.000**	**35.000.000.000**

(1) Hợp đồng cho vay ngày 26/11/2021, lãi suất vay 0,7%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn vay 11 tháng, không có tài sản đảm bảo.

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

5 . Phải thu khác

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	***94.022.295.467***	***(350.000.000)***	***44.994.764.195***	***(350.000.000)***
Phải thu khác	3.118.184.172	-	978.359.402	-
- Phải thu về lãi cho vay	*420.000.000*	-	*455.000.000*	-
- Phải thu về BHXH	*205.482.226*	-	*157.389.390*	-
- Nguyễn Quang Vịnh	*2.000.000.000*	-		-
- Phải thu khác	*492.701.946*	*(350.000.000)*	*365.970.012*	*(350.000.000)*
Tạm ứng	90.904.111.295	-	44.016.404.793	-
b. Dài hạn	***6.862.538.000***	-	***6.862.538.000***	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	32.288.000	-	32.288.000	-
Phải thu khác	*6.830.250.000*	-	6.830.250.000	-
Cộng	**100.884.833.467**	**(350.000.000)**	**51.857.302.195**	**(350.000.000)**

6 . Nợ xấu

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**1.599.127.780**	**1.599.127.780**	**7.442.610.708**	**4.791.675.482**
a. Phải thu của khách hàng	**715.257.780**	**715.257.780**	**6.558.740.708**	**3.907.805.482**
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	402.461.680	402.461.680	6.245.944.608	3.595.009.382
Công ty Cấp nước Sơn Tây	312.796.100	312.796.100	312.796.100	312.796.100
b. Trả trước cho người bán	**533.870.000**	**533.870.000**	**533.870.000**	**533.870.000**
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	368.870.000	368.870.000	368.870.000
CN TVGS và QLDA VNCC (cũ là XN tư vấn giám sát và quản lý dự án - Tổng Cty tư vấn XD VN)	125.000.000	125.000.000	125.000.000	125.000.000
Công ty TNHH công nghệ môi trường Đức Việt	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
c. Phải thu khác	**350.000.000**	**350.000.000**	**350.000.000**	**350.000.000**
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Cộng	**1.599.127.780**	**1.599.127.780**	**7.442.610.708**	**4.791.675.482**

7 . Hàng tồn kho

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	35.785.710	-	37.387.314	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	77.587.866.592	-	59.735.561.167	-
Cộng	**77.623.652.302**	-	**59.772.948.481**	-

8 . Chi phí trả trước

	30/06/2022	01/01/2022
a, Ngắn hạn	-	-
Chi phí khác	-	-
b, Dài hạn	***8.250.000***	-
Chi phí khác	8.250.000	-
Cộng	**8.250.000**	-

9 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ						
Số dư đầu kỳ	31.366.500.991	20.919.007.887	10.365.346.972	1.418.403.190	609.100.000	64.678.359.040
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-		-
Số dư cuối kỳ	31.366.500.991	20.919.007.887	10.365.346.972	1.418.403.190	609.100.000	64.678.359.040
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	7.454.298.728	20.267.296.581	10.365.346.972	1.356.660.456	574.068.924	40.017.671.661
Số tăng trong kỳ	306.566.694	66.731.009	-	8.104.998	6.281.250	387.683.951
Khấu hao trong kỳ	*306.566.694*	*66.731.009*	-	*8.104.998*	*6.281.250*	*387.683.951*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-		-
Số dư cuối kỳ	7.760.865.422	20.334.027.590	10.365.346.972	1.364.765.454	580.350.174	40.405.355.612
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	23.912.202.263	651.711.306	-	61.742.734	35.031.076	24.660.687.379
Tại ngày cuối kỳ	23.605.635.569	584.980.297	-	53.637.736	28.749.826	24.273.003.428

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 30/06/2022 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 33.436.068.354

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 24.183.115.866

10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2022
Nguyên giá	**19.195.066.800**	-	-	**19.195.066.800**
Kiot cho thuê	19.195.066.800	-	-	19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế	**724.257.040**	**213.278.520**	-	**937.535.560**
Kiot cho thuê	724.257.040	213.278.520	-	937.535.560
Giá trị còn lại	**18.470.809.760**			**18.257.531.240**
Kiot cho thuê	18.470.809.760			18.257.531.240

11 . Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
- *Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng tòa 19T1*	28.298.448.000	28.298.448.000
- *Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng tòa 19T4*	14.445.507.000	14.445.507.000
Cộng	**42.743.955.000**	**42.743.955.000**

12 . Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	38.236.294.375	38.236.294.375	52.328.994.962	52.328.994.962
- Công ty CP dịch vụ ĐTTM Phú Hưng	*4.712.092.260*	*4.712.092.260*	*4.962.092.260*	*4.962.092.260*
- Công ty TNHH Hùng Mai	*2.258.623.718*	*2.258.623.718*	*5.408.662.975*	*5.408.662.975*
- Công ty CP tập đoàn XD và du lịch Bình Minh	*2.310.717.640*	*2.310.717.640*	*3.830.380.257*	*3.830.380.257*
- Công ty TNHH Quảng Long (nay là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long)	-	-	*3.715.886.004*	*3.715.886.004*
- Công ty TNHH phát triển nông nghiệp công nghệ cao Thái Sơn	*3.645.444.000*	*3.645.444.000*	*3.645.444.000*	*3.645.444.000*
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	*25.309.416.757*	*25.309.416.757*	*30.766.529.466*	*30.766.529.466*
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	811.338.034	811.338.034	-	-
- Công ty TNHH Quảng Long (nay là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long)	*811.338.034*	*811.338.034*	-	-
Cộng	**39.047.632.409**	**39.047.632.409**	**52.328.994.962**	**52.328.994.962**

13 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
- Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	37.474.453.000	37.474.453.000
- Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	4.213.221.000	2.792.449.000
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	2.554.392.000	3.213.037.000
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	359.074.430	204.074.430
Cộng	**44.601.140.430**	**43.684.013.430**

14 . Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước

	01/01/2022		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/được bù trừ trong kỳ	30/06/2022	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	1.116.547.117	-	5.299.922.161	3.038.724.918		1.144.650.126
Thuế thu nhập doanh nghiệp	614.528.653	-			614.528.653	-
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-		56.156.676	70.085.920	13.929.244	
Các loại thuế khác	1.000.000	-	4.000.000	3.000.000		-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		10.643.057.846	170.937.073	1.071.117.251		9.742.877.668
Cộng	**1.732.075.770**	**10.643.057.846**	**5.531.015.910**	**4.182.928.089**	**628.457.897**	**10.887.527.794**

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.

15 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay trích trước	38.989.912	49.001.772
Chi phí thi công công trình Nhà ở xã hội Kiến Hưng	14.764.364.180	14.764.364.180
Cộng	**14.803.354.092**	**14.813.365.952**

16 . Phải trả ngắn hạn khác	30/06/2022	01/01/2022
- Bảo hiểm xã hội	-	448.945.091
- Bảo hiểm y tế	199.064.629	94.097.309
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.734.707	39.374.161
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	68.190.335.805	28.285.880.910
+ Lê Thị Hằng	*4.945.350.000*	*9.617.100.000*
+ Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh	*52.160.523.636*	*6.877.675.571*
+ Phí bảo trì dự án 19T4 Kiến Hưng	*3.330.531.430*	*3.286.009.100*
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	*6.705.454.750*	*6.644.770.250*
+ Phải trả tiền chủ nhiệm công trình- tiền tạm ứng cho các đội	*666.471.714*	*666.471.714*
+ Các khoản phải trả khác	*382.004.275*	*1.193.854.275*
- Tạm ứng dư Có	355.842.194	651.642.780
Cộng	**68.751.977.335**	**29.519.940.251**

17 . Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2022
17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**32.841.958.531**	**13.239.286.011**	**15.382.088.753**	**34.984.761.273**
a, Vay ngắn hạn	27.241.958.531	13.239.286.011	13.582.088.753	27.584.761.273
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	*27.241.958.531*	*13.239.286.011*	*13.582.088.753*	*27.584.761.273*
b, Vay dài hạn đến hạn trả	5.600.000.000	-	1.800.000.000	7.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	*5.600.000.000*	-	*1.800.000.000*	*7.400.000.000*
17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**5.450.899.401**	-	-	**5.450.899.401**
a, Vay dài hạn	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*
17.3 Số có khả năng trả nợ	**38.292.857.932**			**40.435.660.674**
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.841.958.531	-	-	34.984.761.273
b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.450.899.401	-	-	5.450.899.401

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay và nợ thuê tài chính:

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/178011/HĐTD ngày 15/09/2021 , 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 cho người thu nhập thấp tại khu đấu giá, tái định cư và Nhà ở xã hội Kiến Hưng tại lô đất CT02-Toà 19T4 Khu đấu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.; thời hạn vay: 36 tháng, Lãi suất 9,5% đến hết ngày 31/12/2020, từ ngày 1/1/21, áp dụng lãi suất bằng lãi suất huy động trả sau kỳ hạn 12 tháng +3%/năm, điều chỉnh 6 tháng/lần vào 1/1 và 1/7 hàng năm. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định trong hợp đồng thế chấp một phần dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2020/178011/HĐTC ngày 10/08/2020.

18 . Vốn chủ sở hữu

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa PP	Tổng cộng
Số dư 01/01/2021	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	777.775.837	**(3.454.902.256)**	**117.203.737.081**
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	(3.101.936.028)	(3.101.936.028)
Lãi trong kỳ	-	-	-	*(3.101.936.028)*	*(3.101.936.028)*
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2021	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	777.775.837	**(6.556.838.284)**	**114.101.801.053**
Số dư 01/01/2022	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	777.775.837	**259.022.066**	**120.917.661.403**
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	1.070.286.466	1.070.286.466
Lãi trong kỳ	-	-	-	*1.070.286.466*	*1.070.286.466*
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2022	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	777.775.837	**1.329.308.532**	**121.987.947.869**

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/06/2022	01/01/2022
- 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**

18.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- 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

18.4. Cổ phiếu	30/06/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- 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	10.000

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

Đơn vị tính: Đồng

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	893.100.000	43.351.100.000
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.781.648.696	24.958.222.651
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	304.365.224	186.041.344
Cộng	**7.979.113.920**	**68.495.363.995**

2 . Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	893.100.000	39.070.420.300
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.433.675.188	25.375.182.727
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	213.278.520	148.850.000
Cộng	**6.540.053.708**	**64.594.453.027**

3 . Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.533.371.049	2.805.768
Cộng	**1.533.371.049**	**2.805.768**

4 . Chi phí tài chính	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Lãi tiền vay	1.536.041.734	1.859.466.730
Cộng	**1.536.041.734**	**1.859.466.730**

5 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên		512.326.116
- Chi phí bằng tiền khác		24.318.160
Cộng	-	***536.644.276***
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.086.586.710	1.736.324.009
- Chi phí khấu hao TSCĐ	387.683.951	404.050.391
- Thuế, phí, lệ phí	53.154.166	38.534.637
- Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(3.192.547.702)	380.397.919
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.719.617	322.530.661
- Chi phí bằng tiền khác	499.794.856	932.519.255
Cộng	***175.391.598***	***3.814.356.872***

6 . Thu nhập khác	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Thu nhập khác	-	584.165
Cộng	-	**584.165**

7 . Chi phí khác	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Tiền vi phạm hành chính, tiền chậm nộp thuế và bảo hiểm	178.633.317	635.460.605
- Các khoản chi phí khác	12.078.146	100
Cộng	**190.711.463**	**635.460.705**

8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
8.1 Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
a. Lợi nhuận trước thuế	1.088.085.483	(4.544.711.145)
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	(1.088.085.483)	635.460.605
b.1 Các khoản điều chỉnh tăng	-	635.460.605
+ Các khoản không được trừ khác		*635.460.605*
b.2 Các khoản điều chỉnh giảm	1.088.085.483	-
+ Bù lỗ năm trước	*1.088.085.483*	
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	-	(3.909.250.540)
d. Thuế TNDN tính theo thuế suất thông thường = c*20%	-	-
f. Thuế TNDN phải nộp từ hoạt động xuất kinh doanh thông thường	-	-

8.2 Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội TNDN 10%)

a. Lợi nhuận trước thuế	(17.799.017)	1.603.083.463
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	-	-
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	(17.799.017)	1.603.083.463
d. Thuế TNDN (thuế suất 10%) = c*10%	-	160.308.346
f. Thuế TNDN phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội TNDN 10%)	-	**160.308.346**
Cộng thuế TNDN phải nộp	-	**160.308.346**

9 . Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
Lợi nhuận sau thuế	1.070.286.466	(3.101.936.028)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**89**	**(258)**

10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
- Chi phí nguyên, vật liệu	1.806.161.241	6.894,426.271
- Chi phí nhân công	13.976.017.314	5.660.336.348
- Chi phí khấu hao TSCĐ	600.962.471	607.161.181
- Hoàn nhập dự phòng	(3.192.547.702)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.376.702.816	1.319.214.847
- Chi phí khác bằng tiền	2.000.454.591	3.109.001.316
Cộng	**24.567.750.731**	**17.590.139.963**

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Xuân Việt	Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân Việt (từ ngày 11/01/2022) - nguyên chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Vinaconex 21

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

TT	Các bên liên quan	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
1	**Ông Nguyễn Xuân Việt**	
-	Phải trả ông Việt	1.722.236.619
-	Trả tiền cho ông Việt	1.722.236.619
2	**Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long**	
-	Thanh toán công nợ	2.904.547.970

3.3 Số dư với các bên liên quan như sau:

		30/06/2022
1	**Trả trước cho người bán ngắn hạn**	
-	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	670.000.000
2	**Phải trả người bán ngắn hạn**	
-	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	811.338.034

3.4 Giao dịch với các bên liên quan:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc 6 tháng 2022:

Họ và tên		Thu nhập
Ông	Nguyễn Xuân Việt	69.708.000
Ông	Nguyễn Mạnh Hà	44.078.000
Ông	Nguyễn Huy Cường	105.434.000
Ông	Phan Trường Quân	91.247.600
Ông	Vũ Đức Hạnh	80.496.000
Ông	Nguyễn Bá Hanh	94.695.200
	Cộng	**485.658.800**

4 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2021 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng năm 2021 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

4 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hà Đức Tâm	Phan Trường Quân	Nguyễn Huy Cường