

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

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

## 1. Tên tổ chức:

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

## 2. Nội dung thông tin công bố:

- **BCTC bán niên 2023**

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

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

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

- Có
- Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có
- Không

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

- Có
- Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có
- Không

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



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 11/08/2023 tại đường dẫn: <https://vinaconex21.vn/>

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

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

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BTC tổng hợp bán niên 2023 đã kiểm toán
- VB giải trình số 123/V21 ngày 11/08/2023

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Mạnh Hà*



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 123/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố BCTC tổng hợp

Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2023

Bán niên 2023 đã kiểm toán

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La - phường Phú La - Q. Hà Đông - Hà Nội
4. Điện thoại: 0246.325.6588
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 bán niên 2023 đã kiểm toán của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 11 tháng 08 năm 2023 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành ký phát hành ngày 11/08/2023.

6.2 Nội dung giải trình :

**Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp bán niên 2023 đã kiểm toán giảm so với BCTC tổng hợp bán niên 2022 đã kiểm toán bởi :**

- Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ cao hơn so với cùng kỳ năm 2022 do trong kỳ này đơn vị đã trích lập dự phòng phải thu; đồng thời không phát sinh hoàn nhập dự phòng

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Mạnh Hà*

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ	11 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty.

**1. Thông tin chung**

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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm.

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/6/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty.

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

**6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

**7. Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 33, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc**



**NGUYỄN HUY CƯỜNG**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023



Số: 013/2023/BCSX-HT.00165

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vinaconex 21**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 tháng 6 năm 2023, 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.



## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và 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 20/3/2023.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 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 12/8/2022.



**PHẠM QUANG KHẢI**

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/6/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>219.977.711.570</b>	<b>225.557.449.066</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.399.865.196</b>	<b>3.490.121.694</b>
1. Tiền	111		1.399.865.196	3.490.121.694
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>146.436.744.161</b>	<b>143.210.953.362</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	44.116.758.924	49.773.507.191
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	15.065.234.581	3.297.090.453
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	15.000.000.000	15.000.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	5.5	74.937.330.237	76.337.021.818
5. Dự phòng phải thu khó đòi	137	5.6	(2.682.579.581)	(1.196.666.100)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>57.165.986.466</b>	<b>62.467.055.236</b>
1. Hàng tồn kho	141		57.165.986.466	62.467.055.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.975.115.747</b>	<b>16.389.318.774</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.621.504.030	15.760.860.877
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		353.611.717	628.457.897
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>91.008.069.288</b>	<b>91.556.723.478</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.862.538.000</b>	<b>6.862.538.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.862.538.000	6.862.538.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>23.529.952.088</b>	<b>23.897.727.758</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	23.529.952.088	23.897.727.758
- Nguyên giá	222		56.160.792.064	58.210.702.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.630.839.976)	(34.312.975.042)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>17.830.974.200</b>	<b>18.044.252.720</b>
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.364.092.600)	(1.150.814.080)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>42.743.955.000</b>	<b>42.743.955.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		42.743.955.000	42.743.955.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>40.650.000</b>	<b>8.250.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	40.650.000	8.250.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>310.985.780.858</b>	<b>317.114.172.544</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/6/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>189.102.153.929</b>	<b>195.267.626.353</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>169.036.544.589</b>	<b>174.960.379.061</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	34.601.208.974	58.927.663.545
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	54.118.951.430	48.683.571.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	9.480.889.559	10.591.727.148
4. Phải trả người lao động	314		928.859.732	861.645.874
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	3.168.930.077	3.161.065.114
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	2.727.273	62.727.273
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	36.987.710.230	31.105.246.270
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	29.747.267.314	21.566.732.407
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.065.609.340</b>	<b>20.307.247.292</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	20.065.609.340	20.307.247.292
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>121.883.626.929</b>	<b>121.846.546.191</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>121.883.626.929</b>	<b>121.846.546.191</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		1.224.987.592	1.187.906.854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.187.906.854	259.022.066
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.080.738	928.884.788
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>310.985.780.858</b>	<b>317.114.172.544</b>

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phan Trường Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Huy Cường

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

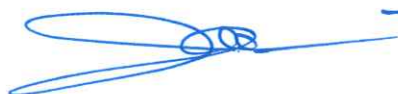
Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	28.739.063.939	7.979.113.920
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>28.739.063.939</b>	<b>7.979.113.920</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	21.747.061.647	6.540.053.708
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>6.992.002.292</b>	<b>1.439.060.212</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	903.511.494	1.533.371.049
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.487.188.529	1.536.041.734
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.487.188.529	1.536.041.734
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	6.190.612.727	175.391.598
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>217.712.530</b>	<b>1.260.997.929</b>
11. Thu nhập khác	31	6.5	93.280.600	-
12. Chi phí khác	32	6.6	900.302	190.711.463
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>92.380.298</b>	<b>(190.711.463)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>310.092.828</b>	<b>1.070.286.466</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	273.012.090	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>37.080.738</b>	<b>1.070.286.466</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3	89
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3	89

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Hà Đức Tâm


KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phan Trường Quân



TỔNG GIÁM ĐỐC

  
 Nguyễn Huy Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>310.092.828</b>	<b>1.070.286.466</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>2.559.735.615</b>	<b>(2.588.914.546)</b>
- Khấu hao tài sản cố định	02		581.054.190	600.962.471
- Các khoản dự phòng	03		1.485.913.481	(3.192.547.702)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(994.420.585)	(1.533.371.049)
- Chi phí lãi vay	06		1.487.188.529	1.536.041.734
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>2.869.828.443</b>	<b>(1.518.628.080)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	<b>09</b>		(2.672.347.433)	(33.006.350.917)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.301.068.770	(17.850.703.821)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(14.352.038.204)	26.168.204.633
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(32.400.000)	(8.250.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.479.323.566)	(1.546.053.594)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(10.365.211.990)</b>	<b>(27.761.781.779)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.511.494	1.533.371.049
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>94.420.585</b>	<b>1.533.371.049</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		22.554.234.737	13.239.286.011
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(14.373.699.830)	(15.382.088.753)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>8.180.534.907</b>	<b>(2.142.802.742)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>				
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>3.490.121.694</b>	<b>30.211.112.285</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>1.399.865.196</b>	<b>1.839.898.813</b>

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phan Trường Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Huy Cường

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

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

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

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

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

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, địa chỉ tại xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Chi nhánh có hoạt động sản xuất chính là sản xuất bê tông thương phẩm.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 42 người (tại ngày 01/01/2023 là: 42 người).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

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

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét, và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc ngày 30/6/2023.

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp năm gần nhất.

**4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

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

**4.4 Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

**Các khoản cho vay**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**4.5 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

**4.6 Tài sản cố định hữu hình**

**Nguyên giá**

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

**Khấu hao**

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 - 50 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 năm
- Tài sản cố định khác 03 – 10 năm

**4.7 Bất động sản đầu tư**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

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

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

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

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

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

**4.8 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.

**4.9 Các khoản phải trả**

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**4.10 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

**4.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**4.12 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**Cổ phiếu quỹ:**

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

**4.13 Phân phối lợi nhuận**

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

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

75-00  
G TY  
HH  
TOÁN  
ỆT NA  
NHÁN  
HÀNH  
- T.P

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**4.14 Doanh thu và thu nhập****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê**

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

**Thu nhập từ tiền lãi**

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

**Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn**

Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch mua bán (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

**4.15 Chi phí****Giá vốn hàng bán**

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

**Chi phí tài chính**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**4.17 Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**4.18 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính tổng hợp và Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất

**4.19 Các bên liên quan**

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

Các bên có liên quan bao gồm:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	80.912.593	74.236.185
Tiền gửi ngân hàng	1.318.952.603	3.415.885.509
Tiền đang chuyển	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.399.865.196</b>	<b>3.490.121.694</b>

**5.2 Phải thu khách hàng**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>44.116.758.924</b>	<b>(1.798.709.581)</b>	<b>49.773.507.191</b>	<b>(312.796.100)</b>
Ban QLDA đầu tư và xây dựng Thành phố Hà Đông	8.129.548.227	-	8.129.548.227	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	71.755.000	-	2.795.755.000	-
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	14.628.636.839	-	14.628.636.839	-
Công ty CP CONSGROUP	13.531.574.917	(1.485.913.481)	13.531.574.917	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Ba Vì	2.295.035.991	-	2.295.035.991	-
Đối tượng khác	5.460.207.950	(312.796.100)	8.392.956.217	(312.796.100)
<b>Cộng</b>	<b>44.116.758.924</b>	<b>(1.798.709.581)</b>	<b>49.773.507.191</b>	<b>(312.796.100)</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH ĐT và XD công trình 656	2.390.970.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Nền móng An Khang	2.488.800.000	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	1.814.918.519	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại phát triển Đức Tiến	1.602.164.923	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Đầu tư Hưng Gia	1.600.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	368.870.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	670.000.000	670.000.000
Công ty CP XD và TM phát triển Đức Tiến	1.602.164.923	722.560.764
Công ty cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty CP XD Khu Nam Hà Nội)	450.000.000	400.000.000
Các khách hàng khác	2.077.346.216	1.135.659.689
<b>Cộng</b>	<b>15.065.234.581</b>	<b>3.297.090.453</b>

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Lê Thanh Bình (1)	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

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

**5.5 Phải thu khác**

	30/6/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>74.937.330.237</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>76.337.021.818</b>	<b>(350.000.000)</b>
- Phải thu về lãi cho vay	1.050.000.000		150.000.000	
- Phải thu khác	622.994.188	(350.000.000)	2.609.212.494	(350.000.000)
- Tạm ứng	73.264.336.049	-	73.577.809.324	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.862.538.000</b>	<b>-</b>	<b>6.862.538.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	6.862.538.000	-	6.862.538.000	-
<b>Cộng</b>	<b>81.799.868.237</b>	<b>(350.000.000)</b>	<b>83.199.559.818</b>	<b>(350.000.000)</b>



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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**5.6 Nợ xấu**

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100	-	312.796.100	-
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	350.000.000	-	350.000.000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	13.531.574.917	12.045.661.436	-	-
Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý dự án VNCC	125.000.000	-	125.000.000	-
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Công ty TNHH công nghệ môi trường Đức Việt	40.000.000	-	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>14.728.241.017</b>	<b>12.045.661.436</b>	<b>1.196.666.100</b>	<b>-</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	57.104.291	-	32.199.869	-
Chi phí SXKD dở dang	57.108.882.175	-	62.434.855.367	-
<b>Cộng</b>	<b>57.165.986.466</b>	<b>-</b>	<b>62.467.055.236</b>	<b>-</b>

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

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	31.366.500.991	15.213.680.544	9.603.018.075	1.418.403.190	609.100.000	58.210.702.800
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
Số dư cuối kỳ	31.366.500.991	15.213.680.544	7.553.107.339	1.418.403.190	609.100.000	56.160.792.064
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	8.067.432.116	14.683.022.972	9.603.018.075	1.372.870.455	586.631.424	34.312.975.042
Tăng trong kỳ	306.566.694	46.822.728	-	8.104.998	6.281.250	367.775.670
- <i>Số khấu hao trong kỳ</i>	306.566.694	46.822.728	-	8.104.998	6.281.250	367.775.670
Giảm trong kỳ	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(2.049.910.736)	-	-	(2.049.910.736)
Số dư cuối kỳ	8.373.998.810	14.729.845.700	7.553.107.339	1.380.975.453	592.912.674	32.630.839.976
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	23.299.068.875	530.657.572	-	45.532.735	22.468.576	23.897.727.758
2. Tại ngày cuối kỳ	22.992.502.181	483.834.844	-	37.427.737	16.187.326	23.529.952.088

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023:

25.008.501.378 VND

Giá trị còn lại của tài sản cố định mang đi cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2023:

23.476.337.022 VND

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.9 . TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	19.195.066.800	-	-	19.195.066.800
Kiot cho thuê	19.195.066.800			19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế	-	1.150.814.080	213.278.520	1.364.092.600
Kiot cho thuê	1.150.814.080	213.278.520		1.364.092.600
Giá trị còn lại	-	18.044.252.720	(213.278.520)	17.830.974.200
Kiot cho thuê	18.044.252.720	(213.278.520)		17.830.974.200

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

**5.10 Chi phí trả trước**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Dài hạn	40.650.000	8.250.000
- Chi phí trả trước dài hạn khác	40.650.000	8.250.000
<b>Cộng</b>	<b>40.650.000</b>	<b>8.250.000</b>

**5.11 Phải trả người bán**

	30/6/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>34.601.208.974</b>	<b>34.601.208.974</b>	<b>58.927.663.545</b>	<b>58.927.663.545</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	8.178.157.042	8.178.157.042	27.505.790.238	27.505.790.238
- Công ty TNHH Thương mại Xuân Khương	45.193.000	45.193.000	4.618.574.600	4.618.574.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	2.556.422.465	2.556.422.465	9.052.533.965	9.052.533.965
- Công ty Cổ phần VIET INCONS	1.745.482.183	1.745.482.183	5.263.622.279	5.263.622.279
- Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	907.629.100	907.629.100	5.647.629.100	5.647.629.100
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long	211.338.034	211.338.034	211.338.034	211.338.034
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư thương mại Phú Hưng	2.712.092.260	2.712.092.260	2.712.092.260	2.712.092.260
Các khoản phải trả người bán khác	26.423.051.932	26.423.051.932	31.421.873.307	31.421.873.307
<b>Cộng</b>	<b>34.601.208.974</b>	<b>34.601.208.974</b>	<b>58.927.663.545</b>	<b>58.927.663.545</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tổng Công ty cổ phần XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	204.074.430	204.074.430
- Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	39.963.850.000	43.928.470.000
- Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	4.551.027.000	4.551.027.000
- Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Vĩnh Phúc	9.400.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>54.118.951.430</b>	<b>48.683.571.430</b>

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

a) Phải nộp	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/Bù trừ trong năm	30/6/2023
- Thuế GTGT	1.035.318.406	2.634.060.032	3.669.378.438	-
- Thuế TNCN	-	2.254.456	2.254.456	-
- Các loại thuế khác	9.556.408.742	66.378.276	141.897.458	9.480.889.560
<b>Cộng</b>	<b>10.591.727.148</b>	<b>2.702.692.764</b>	<b>3.813.530.352</b>	<b>9.480.889.560</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế TNDN	614.528.653	273.012.090		341.516.563
- Các loại thuế khác	13.929.244	1.834.090		12.095.154
<b>Cộng</b>	<b>628.457.897</b>	<b>274.846.180</b>	<b>-</b>	<b>353.611.717</b>

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

**5.14 Chi phí phải trả**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí lãi vay	36.674.713	28.809.750
- Trích trước chi phí công trình	3.132.255.364	3.132.255.364
<b>Cộng</b>	<b>3.168.930.077</b>	<b>3.161.065.114</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.727.273</b>	<b>62.727.273</b>
- Cho thuê vị trí đặt trạm viễn thông BTS	2.727.273	19.090.909
- Cho thuê mặt bằng đặt hệ thống phủ sóng di động IBS	-	43.636.364
<b>b) Dài hạn</b>	<b>20.065.609.340</b>	<b>20.307.247.292</b>
- Cho thuê ki ốt 19T1	13.638.244.966	13.802.444.792
- Cho thuê ki ốt 19T4	6.427.364.374	6.504.802.500
<b>Cộng</b>	<b>20.068.336.613</b>	<b>20.369.974.565</b>

**5.16 Các khoản phải trả khác**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Bảo hiểm xã hội	85.962.253	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.742.138	-
- Phải trả, phải nộp khác	36.708.928.978	30.731.942.812
+ Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	3.350.000.000	-
+ Lê Thị Hằng	13.921.850.000	7.091.150.000
+ Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh	10.573.959.916	12.650.620.643
+ Phí bảo trì dự án 19T4 Kiến Hưng	2.330.531.430	3.330.531.430
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	2.985.002.237	6.611.164.750
+ Các khoản phải trả khác	3.547.585.395	1.048.475.989
- Phải thu khác (dư có)	170.903.951	373.303.458
<b>Cộng</b>	<b>36.987.710.230</b>	<b>31.105.246.270</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Phố Ba la, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

B 09a – DN

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/6/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm		Giá trị
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>29.747.267.314</b>	<b>29.747.267.314</b>	<b>22.554.234.737</b>	<b>14.373.699.830</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>21.566.732.407</b>
Vay ngắn hạn	29.747.267.314	29.747.267.314	22.554.234.737	8.922.800.429	16.115.833.006	16.115.833.006
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	29.747.267.314	29.747.267.314	22.554.234.737	8.922.800.429	16.115.833.006	16.115.833.006
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	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
<b>Cộng</b>	<b>29.747.267.314</b>	<b>29.747.267.314</b>	<b>22.554.234.737</b>	<b>14.373.699.830</b>	<b>21.566.732.407</b>	<b>21.566.732.407</b>

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/178011/HĐTD ngày 25/10/2022, hạn mức cấp tín dụng là 180.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/178011/HĐBĐ ngày 26/11/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01, số 02, số 03/2018/178011/HĐTC ngày 06/07/2018.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/178011/HĐTD ngày 09/09/2020, số tiền vay tối đa là 30.000.000.000 đồng, mục đích vay: thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Kiến Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.; thời hạn vay: 36 tháng, Lãi tại lô đất CT02-Toà 19T4 Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.; điều chỉnh 6 tháng/lần suất 9,5% đến hết ngày 31/12/2020, từ ngày 1/1/21, áp dụng lãi suất bằng lãi suất huy động trả sau kỳ hạn 12 tháng +3%/năm, điều chỉnh 6 tháng/lần vào 1/1 và 1/7 hàng năm. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định trong hợp đồng thế chấp một phần dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2020/178011/HĐTC ngày 10/08/2020. Đến thời điểm 30/06/2023, Công ty đã trả hết toàn bộ gốc vay của khoản vay này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

B 09a – DN

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.18 Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>259.022.066</b>	<b>120.917.661.403</b>
Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	1.070.286.466	1.070.286.466
Giảm vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.329.308.532</b>	<b>121.987.947.869</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.187.906.854</b>	<b>121.846.546.191</b>
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	37.080.738	37.080.738
Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/06/2023</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.224.987.592</b>	<b>121.883.626.929</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

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

<i>Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</i>	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
<b>Cộng</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>119.997.890.000</b>

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- 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	-	-

**Cổ phiếu**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	11.999.789	11.999.789
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi		
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

*Các quỹ của doanh nghiệp*

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Cộng</b>	<b>777.775.837</b>	<b>777.775.837</b>



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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	23.053.594.169	893.100.000
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	5.214.740.909	6.781.648.696
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	470.728.861	304.365.224
<b>Cộng</b>	<b>28.739.063.939</b>	<b>7.979.113.920</b>
Doanh thu các bên liên quan	-	-

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.682.776.877	893.100.000
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	4.851.006.250	5.433.675.188
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	213.278.520	213.278.520
<b>Cộng</b>	<b>21.747.061.647</b>	<b>6.540.053.708</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	903.511.494	1.533.371.049
Lãi ký quỹ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>903.511.494</b>	<b>1.533.371.049</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	1.487.188.529	1.536.041.734
<b>Cộng</b>	<b>1.487.188.529</b>	<b>1.536.041.734</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.5 Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
Trong đó		
- Thu thanh lý	90.909.091	-
- Giá trị còn lại của TSCĐ		
- Thu thuần thanh lý	90.909.091	-
Thu nhập khác	2.371.509	-
<b>Cộng</b>	<b>93.280.600</b>	<b>-</b>

**6.6 Chi phí khác**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Các khoản bị phạt	900.302	178.633.317
Các khoản chi phí khác		12.078.146
<b>Cộng</b>	<b>900.302</b>	<b>190.711.463</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:</b>		
Chi phí nhân công quản lý	3.017.129.378	2.086.586.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	367.775.670	387.683.951
Thuế, phí, lệ phí	23.454.138	53.154.166
Chi phí dự phòng	1.485.913.481	(3.192.547.702)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.516.901	340.719.617
Chi phí bằng tiền khác	1.008.823.159	499.794.856
<b>Cộng</b>	<b>6.190.612.727</b>	<b>175.391.598</b>

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
<b>a, Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.109.119.128)	1.088.085.483
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
+ Chi phí không được trừ	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	-	(1.088.085.483)
Thu nhập chịu thuế	(1.109.119.128)	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>	-	-
<b>b, Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.602.316.708	-
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Lỗ được chuyển và bù trừ lỗ các hoạt động	(237.256.258)	-
Thu nhập chịu thuế	1.365.060.450	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>273.012.090</b>	-
<b>c, Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(183.104.752)	(17.799.017)
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
- Bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập chịu thuế	(183.104.752)	(17.799.017)
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)</b>	-	-
<b>d, Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>273.012.090</b>	-

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.9 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Lợi nhuận để tính lãi trên cổ phiếu	37.080.738	1.070.286.466
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.999.789	11.999.789
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3</b>	<b>89</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.129.428.785	1.806.161.241
Chi phí nhân công	3.964.659.719	13.976.017.314
Chi phí khấu hao tài sản cố định	367.775.670	600.962.471
Chi phí dự phòng	1.485.913.481	(3.192.547.702)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	487.534.173	9.376.702.816
Chi phí bằng tiền khác	2.944.951.467	2.000.454.591
<b>Cộng</b>	<b>21.380.263.295</b>	<b>24.567.750.731</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****7.1 Báo cáo bộ phận**

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

**7.2 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****7.3 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ**

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

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

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

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

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***7.5 Thông tin về các bên liên quan****Các bên liên quan:****Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc:**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
<b>Lương thưởng của Ban Tổng giám đốc</b>	<b>288.924.300</b>	<b>200.129.200</b>
<i>Nguyễn Huy Cường</i> Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	154.273.500	105.434.000
<i>Nguyễn Bá Hanh</i> Phó Tổng Giám đốc	134.650.800	94.695.200
<b>Thù lao và thưởng của HĐQT, Kế toán trưởng</b>	<b>299.561.400</b>	<b>135.325.600</b>
<i>Nguyễn Mạnh Hà</i> Chủ tịch HĐQT	168.561.000	44.078.000
<i>Phan Trường Quân</i> Kế toán trưởng	131.000.400	91.247.600
<b>Cộng</b>	<b>588.485.700</b>	<b>335.454.800</b>

**8.7 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp là số liệu trên 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 Vinacorex 21 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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

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

**8.9 Những thông tin khác**

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Hà Đức Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phan Trường Quân

TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Huy Cường