



6. CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 36
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 36

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

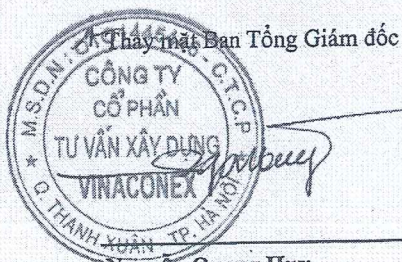
- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một 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 được 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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 riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính Báo cáo tài chính riêng.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Nguyễn Quang Huy
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Số: 210325.021/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 20 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	20,8 tỷ VND	24,8 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	25,2 tỷ VND	25,1 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2024, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 12,43 đồng, lỗ lũy kế là 16,62 đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		22.452.095.376	27.057.157.801
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	739.564.820	1.279.191.012
111	1. Tiền		739.564.820	1.279.191.012
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.000.000.000	2.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	2.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		18.673.565.320	18.616.553.211
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	22.809.950.032	21.509.607.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.036.735.207	3.548.253.353
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	3.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	5.297.525.122	4.929.329.291
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(15.070.645.041)	(14.970.636.641)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.038.965.236	5.161.413.578
141	1. Hàng tồn kho		2.038.965.236	5.161.413.578
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.116.505.152	10.321.713.160
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	I. Tài sản cố định		7.810.500.956	8.017.074.724
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.810.500.956	8.017.074.724
222	- Nguyên giá		13.814.789.917	13.814.789.917
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.004.288.961)	(5.797.715.193)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.863.490.000	1.333.130.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.628.000.000	2.628.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.863.490.000	1.333.130.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.628.000.000)	(2.628.000.000)
260	III. Tài sản dài hạn khác		442.514.196	971.508.436
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	442.514.196	971.508.436
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		34.568.600.528	37.378.870.961

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		35.209.512.605	38.371.075.343
310	I. Nợ ngắn hạn		35.209.512.605	38.371.075.343
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.454.330.848	9.217.365.747
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.738.306.208	7.927.970.789
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	451.067.103	492.492.050
314	4. Phải trả người lao động		801.824.559	2.967.394.039
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	260.975.246	269.864.446
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	15.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.486.508.641	17.480.988.272
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(640.912.077)	(992.204.382)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(640.912.077)	(992.204.382)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.691.676	3.681.691.676
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(16.946.793.753)	(17.298.086.058)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(17.298.086.058)	(17.659.432.956)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		351.292.305	361.346.898
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		34.568.600.528	37.378.870.961

Người lập biểu

Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	12.335.594.517	9.523.228.372
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.335.594.517	9.523.228.372
11	4. Giá vốn hàng bán	22	10.611.146.159	6.457.728.786
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.724.448.358	3.065.499.586
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	817.698.169	439.400.089
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.150.107.862	3.053.216.051
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(607.961.335)	451.683.624
31	11. Thu nhập khác	25	1.008.620.519	-
32	12. Chi phí khác		29.221.162	1
40	13. Lợi nhuận khác		979.399.357	(1)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		371.438.022	451.683.623
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	20.145.717	90.336.725
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		351.292.305	361.346.898

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		371.438.022	451.683.623
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(510.991.867)	(232.826.315)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		206.573.768	206.573.774
03	- Các khoản dự phòng		100.008.400	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(10.701)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(817.574.035)	(439.389.388)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(139.553.845)	218.857.308
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(157.020.509)	2.642.126.324
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.122.448.342	(888.348.681)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.148.020.291)	(997.317.682)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		528.994.240	613.355.007
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.688.164)	(37.279.247)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		173.159.773	1.551.393.029
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.000.000.000)	(1.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.000.000.000	1.400.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.530.360.000)	(1.333.130.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		817.574.035	397.482.550
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(712.785.965)	(535.647.450)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(539.626.192)	1.015.745.579
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.279.191.012	263.434.732
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	10.701
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	739.564.820	1.279.191.012

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08 - 09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 37

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Tổng Giám đốc đã điều hành năm trong Công ty và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập đã được kiểm toán phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập đã được kiểm toán, 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 Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày đã được kiểm toán 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 được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong đã được kiểm toán hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đã được kiểm toán 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 đã được kiểm toán đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



Số: 210325.023/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 20 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối năm cùng là: Tổng tài sản (mã số 270) là 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) là 11,31 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm là 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải

Tại 31/12/2024

Tại 01/01/2024

+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận

27,0 tỷ VND

31,0 tỷ VND

+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận

26,7 tỷ VND

26,7 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.



- Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán được số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2024, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 13,44 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 17,35 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 31 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.



Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 1427-2023-002-1
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.217.031.206	31.822.093.631
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	743.791.267	1.283.417.459
111	1. Tiền		743.791.267	1.283.417.459
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.022.100.000	2.022.100.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.100.000	22.100.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.000.000.000	2.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.948.081.265	20.891.069.156
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	26.872.643.704	25.572.300.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.421.852.994	5.933.371.140
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	3.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	5.045.068.122	4.676.872.291
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.991.483.555)	(18.891.475.155)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.498.917.327	7.621.365.669
141	1. Hàng tồn kho		4.498.917.327	7.621.365.669
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.141.347	4.141.347
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.141.347	4.141.347
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.316.759.129	10.521.967.137
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	I. Tài sản cố định		7.810.500.956	8.017.074.724
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.810.500.956	8.017.074.724
222	- Nguyên giá		15.097.669.080	15.097.669.080
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.287.168.124)	(7.080.594.356)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.863.490.000	1.333.130.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.863.490.000	1.333.130.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		642.768.173	1.171.762.413
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	500.674.938	1.029.669.178
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27	142.093.235	142.093.235
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		39.533.790.335	42.344.060.768

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		40.666.393.369	43.827.956.107
310	I. Nợ ngắn hạn		40.666.393.369	43.827.956.107
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.684.635.943	9.447.670.842
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.625.482.683	8.815.147.264
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.918.626.828	2.960.051.775
314	4. Phải trả người lao động		801.824.559	2.967.394.039
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.017.276.126	1.026.165.326
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	15.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	19.110.358.543	18.104.838.174
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		484.700.000	484.700.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.988.687	6.988.687
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(1.132.603.034)	(1.483.895.339)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(1.132.603.034)	(1.483.895.339)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.856.106.894	3.856.106.894
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(17.355.990.658)	(17.707.282.963)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước		(17.707.282.963)	(18.068.629.861)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		351.292.305	361.346.898
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		(256.909.270)	(256.909.270)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		39.533.790.335	42.344.060.768

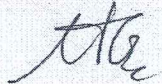
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

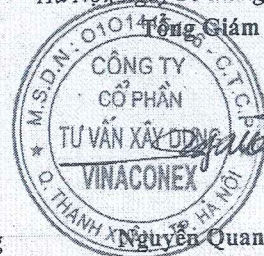
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	12.335.594.517	9.523.228.372
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.335.594.517	9.523.228.372
11	4. Giá vốn hàng bán	22	10.611.146.159	6.457.728.786
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.724.448.358	3.065.499.586
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	817.698.169	439.400.089
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.150.107.862	3.053.216.051
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(607.961.335)	451.683.624
31	12. Thu nhập khác	25	1.008.620.519	-
32	13. Chi phí khác		29.221.162	1
40	14. Lợi nhuận khác		979.399.357	(1)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		371.438.022	451.683.623
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	20.145.717	90.336.725
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	27	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		351.292.305	361.346.898
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		351.292.305	361.346.898
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	319	328

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

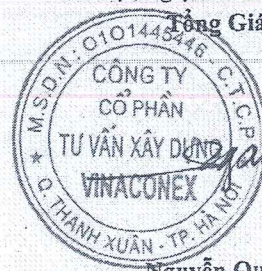
Người lập

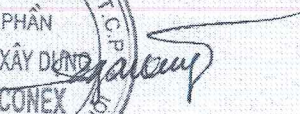
Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc








Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		371.438.022	451.683.623
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(510.991.867)	(232.826.315)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		206.573.768	206.573.774
03	- Các khoản dự phòng		100.008.400	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(10.701)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(817.574.035)	(439.389.388)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(139.553.845)	218.857.308
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(157.020.509)	1.607.426.316
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.122.448.342	(888.348.681)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.148.020.291)	37.382.326
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		528.994.240	613.355.007
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.688.164)	(37.279.247)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		173.159.773	1.551.393.029
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(5.000.000.000)	(1.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.000.000.000	1.400.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.530.360.000)	(1.333.130.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		817.574.035	397.482.550
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(712.785.965)	(535.647.450)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong		(539.626.192)	1.015.745.579
60	Tiền và tương đương tiền đầu		1.283.417.459	267.661.179
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	10.701
70	Tiền và tương đương tiền cuối	03	743.791.267	1.283.417.459

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

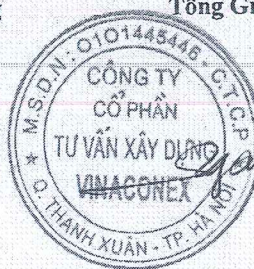
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Hồng Chung





Nguyễn Quang Huy