

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 147/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố BCTC tổng hợp

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2024

Bán niên 2024 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 2024 đã kiểm toán của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 12 tháng 08 năm 2024 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam ký phát hành ngày 12/08/2024.

6.2 Nội dung giải trình :

**\* Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp bán niên 2024 kiểm toán tăng so với BCTC tổng hợp bán niên 2023 đã kiểm toán bởi :**

- Doanh thu trong 6 tháng đầu năm 2024 đạt 67.538.966.733 đồng, trong khi 6 tháng đầu năm 2023 chỉ đạt mức 28.739.063.939 đồng.

- Thu nhập khác trong 6 tháng 2024 tăng so với cùng kỳ năm 2023, do kỳ này Công ty thanh lý một số tài sản hết khấu hao không sử dụng

- Chi phí quản lý doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2024 giảm so với cùng kỳ năm trước.

Từ đó Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính đã kiểm toán bán niên 2024 tăng so với báo cáo tài chính bán niên 2023.

**\* Lợi nhuận sau thuế trong báo cáo bán niên 2024 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN lũy kế Quý II/2024 trên báo cáo tài chính Quý II/2024 là: 599.316.183 đồng, LNST trên BCTC bán niên 2024 kiểm toán là 450.845.412 đồng giảm 148.470.771 đồng bởi các lý do sau:



- Trích lập bổ sung dự phòng phải thu giá trị : 157.034.473 đồng
- Phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí quản lý: 5.531.667 đồng
- Điều chỉnh giảm chi phí quản lý, tăng chi phí của công trình: 6.767.670 đồng.
- Giảm thuế TNDN do phân bổ lại chi phí quản lý theo hoạt động: 7.327.699 đồng

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 



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Mạnh Hà*



**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 2024 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 2024**

- 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: 12/08/2024 tại đường dẫn: <https://vinaconex21.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.

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

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC tổng hợp bán niên 2024 đã kiểm toán
- VB giải trình số 147/V21 ngày 12/08/2024

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



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
*Nguyễn Mạnh Hà*



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(đã được soát xét)



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét</b>	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	10-31

# CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### Công ty

Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

### 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, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/5/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

### Trụ sở chính

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

### Hội đồng quản trị

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

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

### Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Trường Quân	Kế toán trưởng

### Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên
Ông Lương Hoài Nam	Thành viên

### Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Mạnh Hà Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Huy Cường được uỷ quyền từ ông Nguyễn Mạnh Hà thực hiện điều hành, quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty, đại diện Công ty trong các giao dịch với các bên liên quan và ký toàn bộ các văn bản, chứng từ, báo cáo của Công ty theo Giấy uỷ quyền số 01/2022/UQ ngày 04/05/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Thời hạn uỷ quyền từ ngày 04/05/2022 đến khi có văn bản thay thế khác.

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính tổng hợp**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách 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 hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Huy Cường**





Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà SUDICO, đường Mê Trì,  
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội  
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588  
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 437/BCKT-TC/AVA

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, được lập ngày 12/08/2024, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tại ngày 30/06/2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tại ngày 11 tháng 08 năm 2023.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tại ngày 26 tháng 03 năm 2024.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



**Đỗ Thị Duyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

3642-2021-126-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>228.216.956.843</b>	<b>232.978.999.994</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>3.970.322.965</b>	<b>7.360.520.675</b>
1. Tiền	111		3.970.322.965	7.360.520.675
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>133.908.542.563</b>	<b>135.560.654.320</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	34.697.362.727	36.567.683.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	10.932.958.997	16.129.915.012
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		15.000.000.000	15.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	75.024.507.594	69.059.721.918
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(1.746.286.755)	(1.196.666.100)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>76.250.218.189</b>	<b>75.085.446.550</b>
1. Hàng tồn kho	141		76.250.218.189	75.085.446.550
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.087.873.126</b>	<b>14.972.378.449</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.645.318.075	14.199.713.144
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.442.555.051	772.665.305
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>89.926.015.601</b>	<b>90.465.750.098</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	V.4	6.862.538.000	6.862.538.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22.876.892.108</b>	<b>23.208.816.418</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	22.876.892.108	23.208.816.418
- Nguyên giá	222		50.277.340.530	56.208.792.064
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27.400.448.422)	(32.999.975.646)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>17.404.417.160</b>	<b>17.617.695.680</b>
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.790.649.640)	(1.577.371.120)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.10	<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>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>38.213.333</b>	<b>32.745.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	38.213.333	32.745.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>318.142.972.444</b>	<b>323.444.750.092</b>



Mẫu số B 02 - DN

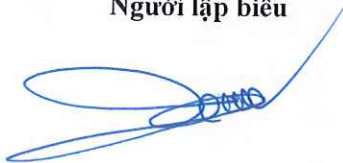
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	67.538.966.733	28.739.063.939
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>67.538.966.733</b>	<b>28.739.063.939</b>
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	61.371.742.709	21.747.061.647
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>6.167.224.024</b>	<b>6.992.002.292</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	929.617.392	903.511.494
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.925.061.072	1.487.188.529
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.925.061.072</i>	<i>1.487.188.529</i>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.758.873.815	6.190.612.727
<b>8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(587.093.471)</b>	<b>217.712.530</b>
9. Thu nhập khác	31	VI.6	1.164.987.342	93.280.600
10. Chi phí khác	32	VI.7	121.776.201	900.302
<b>11. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>1.043.211.141</b>	<b>92.380.298</b>
<b>12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>456.117.670</b>	<b>310.092.828</b>
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.272.258	273.012.090
<b>14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>450.845.412</b>	<b>37.080.738</b>
<b>15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>	VI.10	<b>38</b>	<b>3</b>
<b>16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>		<b>38</b>	<b>3</b>

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

Mẫu số B 03 - DN

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

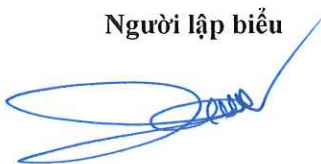
(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		456.117.670	310.092.828
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		587.993.739	581.054.190
- Các khoản dự phòng	03		549.620.655	1.485.913.481
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.020.526.483)	(994.420.585)
- Chi phí lãi vay	06		1.925.061.072	1.487.188.529
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.498.266.653	2.869.828.443
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.986.996.425	(2.672.347.433)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.164.771.639)	5.301.068.770
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.608.843.215)	(14.352.038.204)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.468.333)	(32.400.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.945.681.004)	(1.479.323.566)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(5.239.501.113)</b>	<b>(10.365.211.990)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(42.790.909)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.090.909.091	90.909.091
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		929.617.392	3.511.494
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.977.735.574</b>	<b>94.420.585</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		28.637.429.416	22.554.234.737
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(28.765.861.587)	(14.373.699.830)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(128.432.171)</b>	<b>8.180.534.907</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(3.390.197.710)</b>	<b>(2.090.256.498)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>7.360.520.675</b>	<b>3.490.121.694</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>3.970.322.965</b>	<b>1.399.865.196</b>

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/5/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 119.997.890.000 đồng.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Các đơn vị trực thuộc**

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.

**Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 01/01/2024, Công ty có 50 lao động.

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 52 lao động.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Cho kỳ kế toán này, Công ty lập Báo cáo tài chính tổng hợp từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

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

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

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

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

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.



Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

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

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

#### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

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

#### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

#### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư****Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	10 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

**8. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### **Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

##### **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### **Doanh thu bán hàng**

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

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

**Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

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

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

**14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại****Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Lãi cơ bản 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 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.

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****18.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Văn phòng Công ty.

**18.2. Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

Đơn vị tính: VND

## 1. Tiền

	30/06/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	26.459.146	129.913.254
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.943.863.819	7.230.607.421
	<b>3.970.322.965</b>	<b>7.360.520.675</b>

## 2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</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	71.756.000	2.854.816.000
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	14.628.636.839	14.628.636.839
Công ty CP CONSGROUP	3.531.574.917	3.531.574.917
Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Ba Vì	2.295.035.991	2.295.035.991
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	2.774.486.766	1.003.789.766
Khách hàng khác	3.266.323.987	4.124.281.750
	<b>34.697.362.727</b>	<b>36.567.683.490</b>

## 3. Trả trước cho người bán

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	2.029.715.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE	1.800.000.000	1.200.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Đầu tư Hưng Gia	430.000.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình	368.870.000	368.870.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quảng Long (trước là Công ty TNHH Quảng Long)	670.000.000	670.000.000
Công ty Cổ phần VIET INCONS (Trước là Công ty CP XD Khu Nam Hà Nội)	248.880.000	1.039.542.138
Người bán khác	5.385.493.997	6.601.502.874
	<b>10.932.958.997</b>	<b>16.129.915.012</b>

## 4. Phải thu khác

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho nhân viên	73.578.330.854	-	67.599.868.380	-
Phải thu khác	1.446.176.740	-	1.459.853.538	-
	<b>75.024.507.594</b>	<b>-</b>	<b>69.059.721.918</b>	<b>-</b>

**4.2. Dài hạn**

**Các bên khác**

- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	6.830.250.000		6.830.250.000	
Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
	<b>6.862.538.000</b>	-	<b>6.862.538.000</b>	-

(\*) Thoả thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/05/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty Cổ phần Vinaconex 21, ông Phạm Hoàng Anh và ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội. Thời hạn của hợp đồng hợp tác tương ứng với thời hạn thực hiện Dự án trong Giấy chứng nhận đầu tư.

**5. Nợ xấu**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100		312.796.100	
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt	350.000.000		350.000.000	
Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý dự án VNCC	125.000.000		125.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình	368.870.000		368.870.000	
Công ty TNHH công nghệ môi trường Đức Việt	40.000.000		40.000.000	
Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam	785.172.364	235.551.709	-	
	<b>1.981.838.464</b>	<b>235.551.709</b>	<b>1.196.666.100</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	44.071.419	-	48.870.904	-
Chi phí SXKD dở dang	76.206.146.770	-	75.036.575.646	-
	<b>76.250.218.189</b>	-	<b>75.085.446.550</b>	-



**7. Chi phí trả trước**

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	38.213.333	32.745.000
	<u><b>38.213.333</b></u>	<u><b>32.745.000</b></u>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

**Phụ lục số 01**

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**9.1. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	<u>Kiot cho thuê</u>		<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2024	19.195.066.800		19.195.066.800
Tăng			-
Giảm			-
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>19.195.066.800</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2024	1.577.371.120		1.577.371.120
Khấu hao trong kỳ	213.278.520		213.278.520
Giảm			-
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>1.790.649.640</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	-	-	17.617.695.680
Tại ngày 30/06/2024	-	-	<b><u>17.404.417.160</u></b>

**10. Tài sản dở dang dài hạn**

**10.1 Xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng toà 19T1	28.298.448.000	28.298.448.000
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng toà 19T4	14.445.507.000	14.445.507.000
	<u><b>42.743.955.000</b></u>	<u><b>42.743.955.000</b></u>

**11. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên	2.662.785.200	2.662.785.200
Cty TNHH Thương mại Xuân Khương	153.947.668	153.947.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	3.320.919.580	2.887.344.366
Công ty Cổ phần VIET INCONS	2.768.784.307	1.720.111.983
Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	-	2.012.653.072
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	2.744.798.000	-
Khách hàng khác	29.702.307.775	23.027.984.062
	<b>41.353.542.530</b>	<b>32.464.826.351</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

	30/06/2024	01/01/2024
	<b>Ngắn hạn</b>	
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	27.364.906.000	31.295.731.000
Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	2.134.336.000	2.134.336.000
Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Vĩnh Phúc	5.380.634.000	13.449.915.000
Ban QLDA ĐTXD huyện Thạch Thất	1.625.113.000	2.231.759.000
	<b>36.709.063.430</b>	<b>49.315.815.430</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

**13.1. Phải nộp**

	30/06/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024
	Thuế thu nhập cá nhân	23.820.846	59.408.144	35.587.298
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	50.502.294	6.829.461.620	6.778.959.326
	<b>23.820.846</b>	<b>109.910.438</b>	<b>6.865.048.918</b>	<b>6.778.959.326</b>

**13.2. Phải thu**

	30/06/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2024
	Thuế GTGT phải nộp	1.164.412.834	6.594.347.812	5.926.510.814
Thuế thu nhập doanh nghiệp	266.227.827	-	5.272.258	271.500.085
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.944.663	4.944.663	-	-
Các loại thuế khác	6.969.727	124.403.219	122.022.876	4.589.384
	<b>1.442.555.051</b>	<b>6.723.695.694</b>	<b>6.053.805.948</b>	<b>772.665.305</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

<b>14. Chi phí phải trả</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Ngắn hạn</b>			
Chi phí lãi vay phải trả		49.057.148	69.677.080
Chi phí xây lắp công trình		2.995.149.064	
		<b>3.044.206.212</b>	<b>69.677.080</b>
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>15.1. Ngắn hạn</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>2.727.273</b>	<b>62.727.273</b>
<b>15.2. Dài hạn</b>			
- Cho thuê ki ốt 19T1		14.262.857.814	13.474.045.140
- Cho thuê ki ốt 19T4		6.272.488.122	6.349.926.248
		<b>20.535.345.936</b>	<b>19.823.971.388</b>
<b>16. Phải trả khác</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Ngắn hạn</b>			
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp		242.489.144	-
Tạm ứng (dư có)		924.532.656	764.047.639
Phải trả khác		40.926.981.631	39.787.007.645
+ Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng		-	3.350.000.000
+ Lê Thị Hằng		16.711.850.000	10.638.850.000
+ Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh		14.907.987.630	14.870.199.643
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng		2.828.427.607	2.980.372.607
+ Các khoản phải trả khác		6.478.716.394	7.947.585.395
		<b>42.094.003.431</b>	<b>40.551.055.284</b>
<b>17. Vay và nợ thuê tài chính</b>			
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>			
		<b>Giá trị và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>
			<b>01/01/2024</b>
<b>Ngân hàng</b>	<b>49.738.497.367</b>	<b>28.637.429.416</b>	<b>28.765.861.587</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	49.738.497.367	28.637.429.416	28.765.861.587
	<b>49.738.497.367</b>	<b>28.637.429.416</b>	<b>28.765.861.587</b>
			<b>49.866.929.538</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 30/06/2024**

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/178011/HĐTD ngày 25/08/2023, hạn mức cấp tín dụng là 180.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/178011/HĐBĐ ngày 26/11/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01, số 02, số 03/2018/178011/HĐTC ngày 06/07/2018.

**18. Vốn chủ sở hữu**

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

**Phụ lục số 02**

Phân phối lợi nhuận	Từ 01/01/2024 đến		Từ 01/01/2023 đến	
	30/06/2024		30/06/2023	
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang		1.246.914.812		1.187.906.854
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ		450.845.412		37.080.738
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:		-		-
Giảm khác		-		-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ		<b>1.697.760.224</b>		<b>1.224.987.592</b>

18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/06/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Ông Nguyễn Xuân Việt	11	13.376.990.000	11	13.376.990.000
Cổ đông khác	89	106.620.900.000	89	106.620.900.000
	<b>100</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>100</b>	<b>119.997.890.000</b>

18.4. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2024 đến		Từ 01/01/2023 đến	
	30/06/2024		30/06/2023	
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
Vốn góp đầu kỳ		119.997.890.000		119.997.890.000
Vốn góp cuối kỳ		119.997.890.000		119.997.890.000

18.5. Cổ phiếu	30/06/2024		01/01/2024	
	<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>11.999.789</b>		<b>11.999.789</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>				
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789		11.999.789	
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)				
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>				
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)				
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789		11.999.789	
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)				
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>		<b>10.000</b>		<b>10.000</b>

<b>18.6. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837
<b>VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
	Đơn vị tính: VND	
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.882.864.985	23.053.594.169
Doanh thu hợp đồng xây dựng	51.014.187.434	5.214.740.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	641.914.314	470.728.861
	<b>67.538.966.733</b>	<b>28.739.063.939</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.506.591.000	16.682.776.877
Giá vốn hợp đồng xây dựng	46.647.197.047	4.851.006.250
Giá vốn cung cấp dịch vụ	217.954.662	213.278.520
	<b>61.371.742.709</b>	<b>21.747.061.647</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	929.617.392	903.511.494
	<b>929.617.392</b>	<b>903.511.494</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Lãi tiền vay	1.925.061.072	1.487.188.529
	<b>1.925.061.072</b>	<b>1.487.188.529</b>

## 5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.376.030.350	3.017.129.378
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	367.775.670
Chi phí khấu hao TSCĐ	368.433.966	23.454.138
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	33.003.242	1.485.913.481
Chi phí dự phòng	549.620.655	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	283.423.216	287.516.901
Chi phí bằng tiền khác	1.148.362.386	1.008.823.159
	<b>5.758.873.815</b>	<b>6.190.612.727</b>

## 6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.090.909.091	90.909.091
<i>Thu</i>	<i>1.090.909.091</i>	<i>90.909.091</i>
<i>Chi</i>		
<i>GTCL</i>		-
Các khoản khác	74.078.251	2.371.509
	<b>1.164.987.342</b>	<b>93.280.600</b>

## 7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	38.746.369	900.302
Các khoản khác	83.029.832	-
	<b>121.776.201</b>	<b>900.302</b>

## 8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.095.525.290	12.129.428.785
Chi phí nhân công	12.102.201.560	3.964.659.719
Chi phí khấu hao tài sản cố định	587.993.736	367.775.670
Chi phí dự phòng	549.620.655	1.485.913.481
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.866.602.097	487.534.173
Chi phí khác bằng tiền	3.098.244.310	2.944.951.467
	<b>68.300.187.648</b>	<b>21.380.263.295</b>

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	429.756.380	(1.109.119.128)
Các khoản điều chỉnh tăng (+)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	429.756.380	(1.109.119.128)
Chuyển lỗ năm trước	(448.371.387)	
Thu nhập tính thuế	(18.615.007)	(1.109.119.128)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	26.361.290	1.602.316.708
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm ( )	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN]	26.361.290	1.602.316.708
Chuyển lỗ năm trước		(237.256.258)
Thu nhập tính thuế	26.361.290	1.365.060.450
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	5.272.258	273.012.090
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.272.258</b>	<b>273.012.090</b>
<b>Thuế TNDN từ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)</b>		
Lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản (nhà ở xã hội)		(183.104.752)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm ( )	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN]	-	(183.104.752)
Chuyển lỗ năm trước		
Thu nhập tính thuế		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.272.258</b>	<b>273.012.090</b>

## 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lợi nhuận thuần sau thuế	450.845.412	37.080.738
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	450.845.412	37.080.738
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
	<b>38</b>	<b>3</b>

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**3. Thông tin về các bên liên quan****3.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Thành viên HĐQT, Ban giám đốc

Quản lý chủ chốt

**3.2. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau****Thu nhập của HDDQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Nguyễn Mạnh Hà	177.307.500	168.561.000
Nguyễn Huy Cường	171.271.000	154.273.500
Nguyễn Bá Hanh	148.248.800	134.650.800
Phan Trường Quân	144.598.400	131.000.400
Nguyễn Hữu Khánh	133.366.400	111.936.888
Nguyễn Thị Thanh Mai	85.730.800	69.539.508
Lương Hoài Nam	24.333.400	
<b>Tổng cộng</b>	<b>884.856.300</b>	<b>769.962.096</b>

Nguyễn Mạnh Hà

Chủ tịch HĐQT

177.307.500

168.561.000

Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

171.271.000

154.273.500

Nguyễn Bá Hanh

Phó Tổng Giám đốc

148.248.800

134.650.800

Phan Trường Quân

Kế toán trưởng

144.598.400

131.000.400

Nguyễn Hữu Khánh

Trưởng BKS

133.366.400

111.936.888

Nguyễn Thị Thanh Mai

Thành viên BKS

85.730.800

69.539.508

Lương Hoài Nam

Thành viên BKS

24.333.400

**Tổng cộng****884.856.300****769.962.096****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

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

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản, Thi công xây lắp, và cung cấp dịch vụ khác.

**Phụ lục số 03**



**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

**Người lập biểu**

**Hà Đức Tâm**

**Kế toán trưởng**

**Phan Trường Quân**

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2024

**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Huy Cường**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

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

Báo cáo tài chính tổng hợp  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**Phụ lục số 01****8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư 01/01/2024	31.366.500.991	15.213.680.544	7.553.107.339	1.466.403.190	609.100.000	56.208.792.064
Mua trong kỳ	-	-	-	42.790.909	-	42.790.909
Thanh lý, nhượng bán	(5.974.242.443)	-	-	-	-	(5.974.242.443)
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>31.366.500.991</b>	<b>9.239.438.101</b>	<b>7.553.107.339</b>	<b>1.509.194.099</b>	<b>609.100.000</b>	<b>50.277.340.530</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư 01/01/2024	8.680.565.504	14.776.668.428	7.553.107.339	1.390.440.451	599.193.924	32.999.975.646
Khấu hao trong kỳ	306.566.694	46.822.728	-	15.044.547	6.281.250	374.715.219
Thanh lý, nhượng bán	(5.974.242.443)	-	-	-	-	(5.974.242.443)
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>8.987.132.198</b>	<b>8.849.248.713</b>	<b>7.553.107.339</b>	<b>1.405.484.998</b>	<b>605.475.174</b>	<b>27.400.448.422</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2024	22.685.935.487	437.012.116	-	75.962.739	9.906.076	23.208.816.418
Tại ngày 30/06/2024	<b>22.379.368.793</b>	<b>390.189.388</b>	<b>-</b>	<b>103.709.101</b>	<b>3.624.826</b>	<b>22.876.892.108</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:  
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

22.769.558.181  
19.034.258.935

**Phụ lục số 02**

**18. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2023	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.187.906.854	121.846.546.191
Lãi/(lỗ) trong kỳ				37.080.738	37.080.738
<b>Số dư 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>
Số dư 01/01/2024	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.246.914.812	121.905.554.149
Lãi/(lỗ) trong kỳ				450.845.412	450.845.412
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.697.760.224</b>	<b>122.356.399.561</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

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

Báo cáo tài chính tổng hợp  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Phụ lục số 03

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024				
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	15.882.864.985	51.014.187.434	641.914.314	-	67.538.966.733
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	15.882.864.985	51.014.187.434	641.914.314		67.538.966.733
Giá vốn	14.506.591.000	46.647.197.047	217.954.662		61.371.742.709
Chi phí phân bổ	1.354.291.007	4.349.848.427	54.734.381		5.758.873.815
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>21.982.978</b>	<b>17.141.960</b>	<b>369.225.271</b>		<b>408.350.209</b>
	<b>30/06/2024</b>				
	<b>Dịch vụ xây lắp</b>		<b>Dịch vụ thương mại</b>		<b>Tổng cộng toàn doanh nghiệp</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	10.062.965	32.321.244	406.700		42.790.909
Tài sản bộ phận	74.816.392.990	240.302.835.713	3.023.743.741	-	318.142.972.444
<b>Tổng tài sản</b>	<b>74.826.455.955</b>	<b>240.335.156.957</b>	<b>3.024.150.441</b>		<b>318.142.972.444</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	46.042.334.572	147.883.413.224	1.860.825.087	-	195.786.572.883
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>46.042.334.572</b>	<b>147.883.413.224</b>	<b>1.860.825.087</b>		<b>195.786.572.883</b>