Vietnam Auditing and Valuation Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

(đã được kiểm toán)

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế

mgiworldwide

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Ký ngày: 17/3/2025 10:13:01

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	
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	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11-34

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

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 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/05/2022 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 thành viên trong năm 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 đã điều hành Công ty trong năm 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 năm 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 (Bổ nhiệm từ ngày 25/04/2024)

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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. 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 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, 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 3 năm 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Huy Cường

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà SUDICO, đường Mễ 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: 211/BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, được lập ngày 12/03/2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã 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 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty 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 này vào ngày 26/03/2024.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đỗ Thị Duyên	**Trần Thị Lan Anh**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 3642-2021-126-1	Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 4992-2024-126-1
Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025	

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**283.285.838.810**	**232.978.999.994**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**14.811.078.411**	**7.360.520.675**
1. Tiền	111		14.811.078.411	7.360.520.675
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**159.573.263.553**	**135.560.654.320**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	34.117.995.970	36.567.683.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	22.293.567.973	16.129.915.012
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	15.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	105.143.538.074	69.059.721.918
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(1.981.838.464)	(1.196.666.100)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**92.036.121.791**	**75.085.446.550**
1. Hàng tồn kho	141		92.036.121.791	75.085.446.550
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.865.375.055**	**14.972.378.449**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	225.000.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.984.812.026	14.199.713.144
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.655.563.029	772.665.305
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**82.607.540.255**	**90.465.750.098**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**32.288.000**	**6.862.538.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	32.288.000	6.862.538.000
II. Tài sản cố định	**220**		**36.908.542.715**	**23.208.816.418**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	36.908.542.715	23.208.816.418
- Nguyên giá	222		64.773.347.530	56.208.792.064
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(27.864.804.815)	(32.999.975.646)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**17.191.138.640**	**17.617.695.680**
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(2.003.928.160)	(1.577.371.120)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.11	**28.443.805.900**	**42.743.955.000**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		28.443.805.900	42.743.955.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**31.765.000**	**32.745.000**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	31.765.000	32.745.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	**270**		**365.893.379.065**	**323.444.750.092**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**245.163.891.141**	**201.539.195.943**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**224.883.909.674**	**181.715.224.555**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	50.894.040.580	32.464.826.351
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	77.765.087.663	64.186.015.073
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	105.300.030	6.778.959.326
4. Phải trả người lao động	314		3.409.989.121	2.605.234.273
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	71.203.040	69.677.080
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	62.727.272	62.727.273
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	33.239.695.053	25.680.855.641
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	59.335.866.915	49.866.929.538
II. Nợ dài hạn	**330**		**20.279.981.467**	**19.823.971.388**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	20.279.981.467	19.823.971.388
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**120.729.487.924**	**121.905.554.149**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**120.729.487.924**	**121.905.554.149**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		70.848.587	1.246.914.812
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.246.914.812	1.187.906.854
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.176.066.225)	59.007.958
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	**440**		**365.893.379.065**	**323.444.750.092**

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	119.230.524.183	107.609.657.162
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**119.230.524.183**	**107.609.657.162**
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	107.326.708.686	96.442.891.881
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**11.903.815.497**	**11.166.765.281**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.683.743.434	1.802.658.842
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.944.367.437	3.170.089.881
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.944.367.437	3.170.089.881
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.870.526.666	9.477.887.809
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(2.227.335.172)**	**321.446.433**
9. Thu nhập khác	31	VI.6	1.176.118.775	93.387.952
10. Chi phí khác	32	VI.7	124.849.828	12.797.859
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**1.051.268.947**	**80.590.093**
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(1.176.066.225)**	**402.036.526**
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	343.028.568
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**(1.176.066.225)**	**59.007.958**
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**	VI.10	**(98)**	**5**
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**71**		**(98)**	**5**

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(1.176.066.225)**	**402.036.526**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.265.628.652	1.163.468.380
- Các khoản dự phòng	03		785.172.364	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.774.652.525)	(1.893.567.933)
- Chi phí lãi vay	06		3.944.367.437	3.170.089.881
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**2.044.449.703**	**2.842.026.854**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(34.635.528.203)	10.111.446.775
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.950.675.241)	(12.618.391.314)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		34.154.231.861	(22.556.730.847)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(224.020.000)	(24.495.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.942.841.477)	(3.129.222.551)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(19.554.383.357)**	**(25.375.366.083)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(238.648.809)	(48.000.000)
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 hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		1.683.743.434	902.658.842
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**17.536.003.716**	**945.567.933**

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		83.974.844.998	81.628.137.720
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.505.907.621)	(53.327.940.589)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**9.468.937.377**	**28.300.197.131**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**7.450.557.736**	**3.870.398.981**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**7.360.520.675**	**3.490.121.694**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**14.811.078.411**	**7.360.520.675**

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 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 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/05/2022 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 Hội. 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 51 lao động .
Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 53 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.

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 khế 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 khế 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 luỹ 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

BĐSĐT 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
Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.
Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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 được 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 tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở hợp cộng các Báo cáo tài chính của Văn phòng và Báo cáo tài chính của Chi nhánh. Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng và chi nhánh được loại trừ khi hợp cộng Báo cáo tài chính.

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

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	47.145.654	129.913.254
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.763.932.757	7.230.607.421
	14.811.078.411	**7.360.520.675**

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Ban QLDA đầu tư xây dựng quận Hà Đông	8.129.548.227	8.129.548.227
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	228.075.000	2.854.816.000
Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình dân dụng TP Hà Nội	15.565.913.064	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
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Nam Từ Liêm	2.724.149.775	1.003.789.766
Khách hàng khác	3.938.734.987	4.124.281.750
	34.117.995.970	**36.567.683.490**

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	1.139.994.600	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE	14.790.250.000	1.200.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Đầu tư Hưng Gia	-	1.750.000.000
Người bán khác	6.363.323.373	8.679.915.012
	22.293.567.973	**16.129.915.012**

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Lê Thanh Bình (1)	-	-	15.000.000.000	-
	-	-	**15.000.000.000**	-

(1) Hợp đồng cho vay ngày 26/11/2021, phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 10/10/2022, phụ lục gia hạn hợp đồng ngày 25/9/2023, lãi suất vay là 1%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn đến 31/8/2024, không có tài sản đảm bảo. Đến 31/12/2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản gốc và lãi cho vay của ông Lê Thanh Bình.

5. Phải thu khác

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1.	**Ngắn hạn**				
	Tạm ứng cho nhân viên	83.556.843.564	-	67.599.868.380	-
	Phải thu khác	2.051.430.204	-	1.459.853.538	-
	- Đối tượng khác	*2.051.430.204*	-		
	Bên liên quan				
	- Ông Nguyễn Xuân Việt (*)	*19.535.264.306*	-	-	-
		105.143.538.074	-	**69.059.721.918**	-

(*) Khoản phải thu bồi đắp tài chính theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ/HĐQT-V21 ngày 30/12/2024 về việc tự nguyện bồi thường tài chính với chi phí sản xuất kinh dở dang tồn đọng của Công trình. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, ông Việt đã nộp đủ số tiền này vào Tài khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty.

5.2. Dài hạn

Các bên khác				
- Phải thu về hợp tác kinh doanh (*)	-		6.830.250.000	
- Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
	32.288.000	**-**	**6.862.538.000**	**-**

(*) 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. Trong năm 2024, Công ty đã thu hồi khoản tiền hợp tác kinh doanh này.

6. Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100		312.796.100	
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	350.000.000		350.000.000	
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	-	-	
	1.981.838.464	**-**	**1.196.666.100**	**-**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công cụ, dụng cụ	62.450.492	-	48.870.904	-
Chi phí SXKD dở dang	91.973.671.299	-	75.036.575.646	-
	92.036.121.791	**-**	**75.085.446.550**	**-**

8. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các khoản khác	225.000.000	-
	225.000.000	**-**
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	31.765.000	32.745.000
	31.765.000	**32.745.000**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Kiot cho thuê	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2024	19.195.066.800	19.195.066.800
Tăng		-
Giảm		-
Số dư 31/12/2024	**19.195.066.800**	**19.195.066.800**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2024	1.577.371.120	1.577.371.120
Khấu hao trong kỳ	426.557.040	426.557.040
Giảm		-
Số dư 31/12/2024	**2.003.928.160**	**2.003.928.160**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2024	17.617.695.680	17.617.695.680
Tại ngày 31/12/2024	**17.191.138.640**	**17.191.138.640**

11. Tài sản dở dang dài hạn

11.1 Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
Xây dựng cơ bản dở dang		
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
Sửa chữa		
Chi phí sửa chữa văn phòng	145.357.900	-
	28.443.805.900	**42.743.955.000**

12. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
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	45.193.000	153.947.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	3.984.316.718	2.887.344.366
Công ty Cổ phần VIET INCONS	4.362.184.276	1.720.111.983
Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	1.966.061.872	2.012.653.072
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	2.645.686.000	-
Khách hàng khác	35.227.813.514	23.027.984.062
	50.894.040.580	**32.464.826.351**

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
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	28.198.899.000	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	-	13.449.915.000
Ban QLDA ĐTXD huyện Thạch Thất	-	2.231.759.000
Ban QLDA ĐTXD quận Tây Hồ	13.364.505.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	22.594.706.701	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Seecons	350.000.000	-
Khách hàng trả tiền trước Dự án Phú Thịnh	10.918.566.532	14.870.199.643
	77.765.087.663	**64.186.015.073**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

14.1. Phải nộp

	31/12/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024
Thuế thu nhập cá nhân	49.892.771	109.300.915	59.408.144	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	33.917.680	106.168.203	6.851.209.849	6.778.959.326
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	21.489.579	142.912.075	121.422.496	-
	105.300.030	**358.381.193**	**7.032.040.489**	**6.778.959.326**

14.2. Phải thu

	31/12/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	1.384.062.944	10.933.752.807	10.046.265.699	496.575.836
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.500.085	-	-	271.500.085
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.589.384	4.589.384
	1.655.563.029	**10.933.752.807**	**10.050.855.083**	**772.665.305**

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.

15. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	71.203.040	69.677.080
	71.203.040	**69.677.080**

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
16.1. Ngắn hạn		
- Cho thuê vị trí đặt trạm viễn thông BTS	19.090.909	19.090.909
- Cho thuê mặt bằng đặt hệ thống phủ sóng di động IBS	43.636.363	43.636.364
	62.727.272	**62.727.273**
16.2. Dài hạn		
- Cho thuê ki ốt 19T1	14.084.931.471	13.474.045.140
- Cho thuê ki ốt 19T4	6.195.049.996	6.349.926.248
	20.279.981.467	**19.823.971.388**

17. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng (dư có)	839.944.050	764.047.639
Phải trả khác	27.999.751.003	20.516.808.002
+ Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	-	*3.350.000.000*
+ Lê Thị Hằng (*)	*23.266.850.000*	*10.638.850.000*
+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng	*2.754.899.607*	*2.980.372.607*
+ Các khoản phải trả khác	*1.978.001.396*	*3.547.585.395*
Bên liên quan		
Ông Nguyễn Huy Cường	4.400.000.000	4.400.000.000
	33.239.695.053	**25.680.855.641**

(*) Vay tiền theo hợp đồng số 01/2024/V21-LH ngày 03/01/2024 về việc vay mượn tiền tạm thời, lãi suất 0%.

18. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

			Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng	**59.335.866.915**	**83.974.844.998**	**74.505.907.621**	**49.866.929.538**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (1)	59.335.866.915	83.974.844.998	74.505.907.621	49.866.929.538
	59.335.866.915	**83.974.844.998**	**74.505.907.621**	**49.866.929.538**

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2024

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/178011/HĐTG ngày 30/08/2024, hạn mức tín dụng là 180.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, 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 các 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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

Phân phối lợi nhuận	Năm 2024	Năm 2023
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	1.246.914.812	1.187.906.854
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ	(1.176.066.225)	59.007.958
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:	-	-
Giảm khác	-	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	**70.848.587**	**1.246.914.812**

19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024		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
	100	**119.997.890.000**	**100**	**119.997.890.000**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000

19.5. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**11.999.789**	**11.999.789**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

19.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu kinh doanh bất động sản	34.418.506.083	36.304.163.078
Doanh thu hợp đồng xây dựng	83.535.075.679	70.309.490.908
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.276.942.421	996.003.176
	119.230.524.183	**107.609.657.162**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn kinh doanh bất động sản	31.079.910.993	33.605.179.361
Giá vốn hợp đồng xây dựng	75.797.845.349	62.411.155.480
Giá vốn cung cấp dịch vụ	448.952.344	426.557.040
	107.326.708.686	**96.442.891.881**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.683.743.434	1.802.658.842
	1.683.743.434	**1.802.658.842**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	3.944.367.437	3.170.089.881
	3.944.367.437	**3.170.089.881**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.397.965.878	6.049.869.646
Chi phí khấu hao TSCĐ	828.731.124	724.348.840
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	36.357.028	52.107.135
Chi phí dự phòng	785.172.364	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	614.104.953	703.189.834
Chi phí bằng tiền khác	2.208.195.319	1.948.372.354
	11.870.526.666	**9.477.887.809**

6. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.090.909.091	90.909.091
Thu	*1.090.909.091*	*90.909.091*
Chi		
GTCL		
Các khoản khác	85.209.684	2.478.861
	1.176.118.775	**93.387.952**

7. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	124.829.260	12.782.534
Các khoản khác	20.568	15.325
	124.849.828	**12.797.859**

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.843.675.206	51.797.553.062
Chi phí nhân công	23.907.121.071	12.163.835.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.265.628.652	1.163.468.380
Chi phí dự phòng	785.172.364	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.533.586.239	3.798.018.310
Chi phí khác bằng tiền	41.799.147.473	49.599.624.518
	136.134.331.005	**118.522.499.969**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.098.756.193)	887.790.778
Các khoản điều chỉnh tăng (+)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.098.756.193)	887.790.778
Chuyển lỗ năm trước	-	(887.790.778)
Thu nhập tính thuế	(1.098.756.193)	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(77.310.032)	(42.565.984)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	2.255.048.598
Chi phí không được trừ		*2.255.048.598*
Các khoản điều chỉnh giảm ( )	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(77.310.032)	2.212.482.614
Chuyển lỗ năm trước		(497.339.774)
Thu nhập tính thuế	(77.310.032)	1.715.142.840
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	343.028.568
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	**343.028.568**
Thuế TNDN từ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nhà ở xã hội thuế TNDN 10%)		
Lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản (nhà ở xã hội)		(443.188.268)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(443.188.268)
Thu nhập tính thuế	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	**343.028.568**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.176.066.225)	59.007.958
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.176.066.225)	59.007.958
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
	(98)	**5**

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
Ông Nguyễn Xuân Việt	Cổ đông lớn

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2024	Năm 2023
Ông Nguyễn Xuân Việt		
Phải thu khác	19,535,264,306	-

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát		Năm 2024	Năm 2023
Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT	376,674,500	353,238,000
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	370,638,000	321,977,000
Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc	319,646,400	280,045,600
Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	312,127,200	272,744,800
Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng BKS	288,991,200	248,174,800
Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên BKS	188,286,400	154,062,800
Lương Hoài Nam	Thành viên BKS	160,727,200	
Tổng cộng		**2,017,090,900**	**1,630,243,000**

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 31/12/2024, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại và trình bày lại để phù hợp so sánh với số liệu năm nay.

Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	Điều chỉnh hồi tố	Trình bày lại
Bảng cân đối kế toán				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	49.315.815.430	14.870.199.643	64.186.015.073
Phải trả ngắn hạn khác	319	40.551.055.284	(14.870.199.643)	25.680.855.641

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2025

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

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
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	50.500.000	93.290.909
ĐT XDCB hoàn thành	14.445.507.000					14.445.507.000
Thanh lý, nhượng bán		(5.974.242.443)				(5.974.242.443)
Số dư 31/12/2024	**45.812.007.991**	**9.239.438.101**	**7.553.107.339**	**1.509.194.099**	**659.600.000**	**64.773.347.530**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
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	702.857.034	93.645.456	-	32.228.637	10.340.485	839.071.612
Thanh lý, nhượng bán		(5.974.242.443)				(5.974.242.443)
Số dư 31/12/2024	**9.383.422.538**	**8.896.071.441**	**7.553.107.339**	**1.422.669.088**	**609.534.409**	**27.864.804.815**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	22.685.935.487	437.012.116	-	75.962.739	9.906.076	23.208.816.418
Tại ngày 31/12/2024	**36.428.585.453**	**343.366.660**	-	**86.525.011**	**50.065.591**	**36.908.542.715**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 22.416.168.756
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 19.134.758.935

Phụ lục số 02

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. 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				59.007.958	59.007.958
Số dư 31/12/2023	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	**777.775.837**	**1.246.914.812**	**121.905.554.149**
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				(1.176.066.225)	(1.176.066.225)
Số dư 31/12/2024	**119.997.890.000**	**(117.026.500)**	**777.775.837**	**70.848.587**	**120.729.487.924**

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

	Năm 2024				
	Kinh doanh bất động sản	**Thi công xây lắp**	**Cung cấp dịch vụ**	**Loại trừ**	**Tổng cộng**
Doanh thu thuần	34.418.506.083	83.535.075.679	1.276.942.421	-	**119.230.524.183**
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	*34.418.506.083*	*83.535.075.679*	*1.276.942.421*		*119.230.524.183*
Giá vốn	31.079.910.993	75.797.845.349	448.952.344		107.326.708.686
Chi phí phân bổ	3.426.687.898	8.316.707.070	127.131.699		11.870.526.666
Lợi nhuận từ hoạt động KD	**(88.092.808)**	**(579.476.740)**	**700.858.378**		**33.288.831**

	31/12/2024				
	Kinh doanh bất động sản	**Thi công xây lắp**	**Cung cấp dịch vụ**	**Loại trừ**	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
Tổng chi phí mua TSCĐ	26.930.467	65.361.309	999.133		93.290.909
Tài sản bộ phận	105.623.149.603	256.351.561.985	3.918.667.476	-	365.893.379.065
Tổng tài sản	**105.650.080.071**	**256.416.923.294**	**3.919.666.609**		**365.893.379.065**
Nợ phải trả của các bộ phận	70.771.934.757	171.766.285.023	2.625.671.361	-	**245.163.891.141**
Tổng nợ phải trả	**70.771.934.757**	**171.766.285.023**	**2.625.671.361**		**245.163.891.141**