

Số: 129/V21

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

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 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: V21
- Địa chỉ: tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, Phường Dương Nội, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.6325.6588
- Email: Vinaconex21@gmail.com
- Website: Vinaconex21.vn

2. Nội dung thông tin công bố:**- BCTC bán niên 2026**

- ☐ 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: 12/08/2026 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 2026.

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 2026
- VB công bố số 130/V21 ngày 12/08/2026

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: ~~130~~/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố & giải trình BCTC tổng hợp
bán niên 2026 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày ~~12~~ tháng 08 năm 2026

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: tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, Ngõ 804 Đường Quang Trung, Phường Dương Nội, TP 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 2026 đã kiểm toán của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 12/08/2026 bao gồm:
 - Báo cáo tình hình tài chính.
 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

6.1 Nội dung giải trình:

* Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh bán niên 2026 đã kiểm toán có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo tài chính bán niên 2025 đã kiểm toán cụ thể: Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty đạt 383,05 triệu đồng, tăng 52,91 triệu đồng, tương ứng tăng 16,03% so với mức 330,14 triệu đồng của cùng kỳ năm 2025.

Trong 6 tháng đầu năm 2026 Công ty đã kiểm soát hiệu quả và hợp lý chi phí trực tiếp các công trình dự án, cũng như chi phí chung của doanh nghiệp so với cùng kỳ năm trước.



7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 

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 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính 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	10-34

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung
Phường Dương Nội, 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 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0500236902 ngày 10/03/2005.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0500236902, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06/05/2026
Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở

Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

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

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Linh Giang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Đức Hoà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 23/02/2026
Ông Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

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
--------------------	----------

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung
Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

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 30/06/2026, 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

Số: 598/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 12/08/2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 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 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 30/06/2026, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Đỗ Thị Duyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

3642-2026-126-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		670.467.613.462	403.211.284.121
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.559.707.626	6.142.913.151
1. Tiền	111		13.559.707.626	6.142.913.151
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		208.533.822.858	170.461.994.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	33.974.705.900	26.309.251.711
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	117.540.697.794	61.114.185.895
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	59.000.257.628	85.020.395.552
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(1.981.838.464)	(1.981.838.464)
III. Hàng tồn kho	140	V.6	406.106.804.480	201.809.347.236
1. Hàng tồn kho	141		406.106.804.480	201.809.347.236
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		42.267.278.498	24.797.029.040
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	3.000.000.000	225.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		37.025.053.409	22.472.100.571
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	2.242.225.089	2.099.928.469
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		80.404.380.216	81.261.297.499
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.288.000	32.288.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	32.288.000	32.288.000
II. Tài sản cố định	220		63.437.575.215	35.725.811.534
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	63.437.575.215	35.725.811.534
- Nguyên giá	222		91.274.159.167	64.043.892.985
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.836.583.952)	(28.318.081.451)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.8	16.551.303.080	16.764.581.600
- Nguyên giá	241		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.643.763.720)	(2.430.485.200)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	-	28.298.448.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	28.298.448.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		383.213.921	440.168.365
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	383.213.921	440.168.365
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		750.871.993.678	484.472.581.620

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢPTại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		628.919.362.966	362.903.001.024
I. Nợ ngắn hạn	310		300.057.592.663	206.597.412.517
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	50.656.561.308	31.719.610.529
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	83.073.576.236	52.290.530.275
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	92.055.351	56.299.202
4. Phải trả người lao động	315		2.581.795.675	2.192.791.451
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	311.992.138	4.813.117.280
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	2.000.000	70.090.909
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	4.475.348.739	3.423.978.424
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	158.864.263.216	112.030.994.447
II. Nợ dài hạn	330		328.861.770.303	156.305.588.507
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.15	19.519.770.852	19.773.174.390
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	40.000.000.000	40.000.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17	269.341.999.451	96.532.414.117
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.952.630.712	121.569.580.596
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	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	420		1.293.991.375	910.941.259
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		910.941.259	70.848.587
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		383.050.116	840.092.672
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		750.871.993.678	484.472.581.620

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	39.344.715.259	97.891.512.890
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		39.344.715.259	97.891.512.890
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	34.272.437.799	88.607.222.631
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.072.277.460	9.284.290.259
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.346.702	5.759.425
7. Chi phí tài chính	23	VI.5	2.118.549.798	2.138.056.946
Trong đó: Chi phí đi vay	24		2.118.549.798	2.138.056.946
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.632.336.242	6.891.555.564
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		322.738.122	260.437.174
10. Thu nhập khác	31	VI.7	91.510.173	116.272.910
11. Chi phí khác	32	VI.8	31.198.179	46.566.702
12. Lợi nhuận khác	40		60.311.994	69.706.208
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		383.050.116	330.143.382
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		383.050.116	330.143.382
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	32	28
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	32	28

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

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)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		383.050.116	330.143.382
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		799.962.839	779.642.690
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(92.255.793)	27.148.140
- Chi phí đi vay	06		2.118.549.798	2.138.056.946
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.209.306.960	3.274.991.158
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(52.767.077.622)	(16.730.960.101)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(204.297.457.244)	(1.416.252.311)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay)	11		46.753.082.981	3.608.307.630
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.718.045.556)	(381.842.757)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.498.124.940)	(2.149.427.541)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(212.318.315.421)	(13.795.183.922)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21		-	(207.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22		90.909.091	263.636.364
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.346.702	5.759.425
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		92.255.793	62.395.789
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		303.727.645.005	45.468.308.810
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(84.084.790.902)	(44.971.730.272)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		219.642.854.103	496.578.538
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		7.416.794.475	(13.236.209.595)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.142.913.151	14.811.078.411
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		13.559.707.626	1.574.868.816

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hà Đức Tâm



Phan Trường Quân



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 0500236902, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06/05/202, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 119.997.890.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 11.999.789 cổ phần.

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

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 dùng 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

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xi nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng	Tầng 3A, toà nhà Vinaconex 21, phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

6. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 63 người.

Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 63 người.

7. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày Báo cáo tài chính

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Thông tư 99/2025/TT-BTC có thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong Báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số VII.5.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng 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, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn.

Công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản lợi nhuận được chia từ lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; các khoản phân phối khác được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

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 hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- 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	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuế tài chính

Các khoản vay và nợ thuế tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuế tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuế tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuế, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuế tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

Tỷ lệ vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay, trên cơ sở bình quân gia quyền chi phí đi vay của các khoản vay còn tồn tại trong kỳ.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**15.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

15.2. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**16.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****Doanh thu bán BĐSĐT**

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

16.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;
- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.

Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu.

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

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

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm 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 Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	1.783.098.787	4.380.266.476
Tiền gửi không kỳ hạn	11.776.608.839	1.762.646.675
	13.559.707.626	6.142.913.151

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
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	32.876.000	-	32.876.000	-
Ban QLDA Khu vực Vĩnh Phúc	3.503.341.000	-	1.456.948.000	-
Công ty CP CONSGROUP	-	-	1.837.546.364	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	12.943.133.725	-	5.416.697.172	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Nam Từ Liêm	3.826.969.775	-	3.826.969.775	-
Khách hàng khác	5.538.837.173	-	5.608.666.173	-
	33.974.705.900	-	26.309.251.711	-

3. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	-	1.139.994.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE	100.000.000	13.330.000.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	8.181.297.500	8.181.297.500
Công ty CP Bê tông VINA 21	13.452.259.600	13.200.000.000
Công ty TNHH Thi công Xây dựng Thành Nam	3.478.797.946	5.671.753.770
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Vật tư Diễm Phúc	2.822.172.047	5.180.716.286
Công ty cổ phần VIET INCONS	31.689.518.563	5.802.555.151
Công ty cổ phần công nghiệp Đan Phượng	15.000.000.000	100.000.000
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng đô thị Minh Việt	27.300.000.000	-
Công ty CP Công nghiệp IPA Việt Nam	6.200.000.000	2.000.000.000
Người bán khác	9.316.652.138	6.507.868.588
	117.540.697.794	61.114.185.895

4. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
Bên khác				
Tạm ứng cho nhân viên	57.161.412.823	-	83.140.951.169	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.838.844.805	-	1.879.444.383	-
	59.000.257.628	-	85.020.395.552	-
4.3. Dài hạn				
Bên liên quan				
Ký cược, ký quỹ (1)	32.288.000	-	32.288.000	-
	32.288.000	-	32.288.000	-

5. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100	-	312.796.100	-
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	350.000.000	-	350.000.000	-
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	-	785.172.364	-
	1.981.838.464	-	1.981.838.464	-

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	39.878.875	-	43.466.329	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	406.066.925.605	-	201.765.880.907	-
	406.106.804.480	-	201.809.347.236	-
(*) : Bao gồm				
Dự án nhà ở xã hội Phường Nam Ngạn - Thành phố Thanh Hóa	336.295.786.554	-	125.301.152.761	-
Dự án, công trình khác	69.771.139.051	-	76.464.728.146	-
	406.066.925.605	-	201.765.880.907	-

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

8.1. Bất động sản đầu tư cho thuê
Khoản mục

	Kiot cho thuê	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2026	19.195.066.800	19.195.066.800
Tăng		-
Giảm		-
Số dư 30/06/2026	19.195.066.800	19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2026	2.430.485.200	2.430.485.200
Khấu hao trong kỳ	213.278.520	213.278.520
Giảm		-
Số dư 30/06/2026	2.643.763.720	2.643.763.720
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	16.764.581.600	16.764.581.600
Tại ngày 30/06/2026	16.551.303.080	16.551.303.080

9. Tài sản dở dang dài hạn**9.1 Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng toà 19T1	-	-	28.298.448.000	28.298.448.000
	-	-	28.298.448.000	28.298.448.000

10. Chi phí chờ phân bổ**10.1. Ngắn hạn**

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	3.000.000.000	
Các khoản khác	-	225.000.000
	3.000.000.000	225.000.000

10.2. Dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng	285.943.070	326.792.080
Các khoản khác	97.270.851	113.376.285
	383.213.921	440.168.365

11. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đại Ngân	17.893.123.490	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	2.905.798	525.194.619
Công ty Cổ phần VIET INCONS	1.739.849.836	2.110.786.036
Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	2.320.914.872	1.515.049.872
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	2.198.155.510	1.003.686.000
Công ty TNHH ĐT và XD công trình 656	228.538.000	237.005.200
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Dịch vụ D&L	569.164.610	63.178.610
Khách hàng khác	25.703.909.192	26.264.710.192
	50.656.561.308	31.719.610.529

12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	24.597.362.000	25.764.410.000
Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	713.564.000	713.564.000
Ban QLDA đầu tư - Hạ tầng P. Phú Thượng (trước là Ban QLDA ĐTXD quận Tây Hồ)	6.365.522.000	6.365.522.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	-	12.743.794.402
Khách hàng trả tiền trước Dự án Phú Thịnh	8.725.529.083	6.499.165.443
Khách hàng trả tiền trước Dự án NOXH Nam Ngạn Thanh Hóa	42.467.524.723	-
Tổng Công ty cổ phần XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	204.074.430	204.074.430
	83.073.576.236	52.290.530.275

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	(1.952.914.746)	5.633.049.121	5.499.944.811	(1.819.810.436)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(271.500.085)	-	-	(271.500.085)
Thuế thu nhập cá nhân	71.429.641	110.640.798	125.771.237	56.299.202
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.785.179	72.625.710	84.059.110	(1.648.221)
Phí, lệ phí và các khoản khác	(6.969.727)	27.269.230	27.269.230	(6.969.727)
	(2.150.169.738)	5.606.570.037	5.500.029.566	(2.043.629.267)

Trong đó:

13.1. Phải nộp

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập cá nhân	71.429.641	56.299.202
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.625.710	-
	92.055.351	56.299.202

13.2. Phải thu

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	1.952.914.746	1.819.810.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.500.085	271.500.085
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.840.531	1.648.221
Phí, lệ phí và các khoản khác	6.969.727	6.969.727
	2.242.225.089	2.099.928.469

14. Chi phí phải trả**14.1. Ngắn hạn**

Chi phí bảo hiểm

Chi phí nhiên liệu

Chi phí lãi vay phải trả

Chi phí xây lắp công trình

30/06/2026

01/01/2026

311.992.138

691.567.280

4.121.550.000

311.992.138

4.813.117.280

15. Doanh thu chờ phân bổ**15.1. Ngắn hạn**

Cho thuê vị trí đặt trạm viễn thông BTS

Cho thuê mặt bằng đặt hệ thống phủ sóng di động IBS

30/06/2026

01/01/2026

2.000.000

21.000.000

-

49.090.909

2.000.000

70.090.909

15.2. Dài hạn

Cho thuê ki ốt 19T1

Cho thuê ki ốt 19T4

13.557.035.228

13.733.000.640

5.962.735.624

6.040.173.750

-

19.519.770.852

19.773.174.390

16. Phải trả khác**16.1. Ngắn hạn**

Bên khác

Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Phải trả khác

+ Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng

+ Các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

Tạm ứng hoàn quá

30/06/2026

01/01/2026

179.010.757

-

4.184.537.382

3.268.213.094

2.698.039.607

2.698.039.607

1.486.497.775

570.173.487

111.800.600

155.765.330

4.475.348.739

3.423.978.424

16.2. Dài hạn

Bên khác

Các khoản phải trả, phải nộp khác

+ Công ty cổ phần VIET INCONS (1)

40.000.000.000

40.000.000.000

40.000.000.000

40.000.000.000

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2023/HTKD-VI-V21-DLHC ngày 08/03/2023 giữa Công ty CP Viet Incons, Công ty CP Vinaconex 21 và Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội về việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án NOXH phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá (tại MBQH Khu ở và Dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc Cầu Hạc).

17. Vay và nợ thuê tài chính

17.1. Vay ngắn hạn

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	158.864.263.216	84.084.790.902	130.918.059.671	112.030.994.447
Ngân hàng	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (1)	52.627.413.216	26.910.790.902	29.448.059.671	50.090.144.447
Vay cá nhân	106.236.850.000	57.174.000.000	101.470.000.000	61.940.850.000
	158.864.263.216	84.084.790.902	130.918.059.671	112.030.994.447

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/178011/HĐTG ngày 10/09/2025, hạn mức tín dụng là 210.000.000.000 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 hoặc kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/08/2026, tùy thời hạn nào đến trước. 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

(2) Các khoản mượn tiền cá nhân tạm thời, mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất 0%

17.2. Vay dài hạn

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay dài hạn	269.341.999.451	-	172.809.585.334	96.532.414.117
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (3)	269.341.999.451	-	172.809.585.334	96.532.414.117
	269.341.999.451			96.532.414.117

(3) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng số 02/2025/178011/HĐTG ngày 04/11/2025 phục vụ Dự án "Đầu tư xây dựng 2 toà NOXH1 và NOXH2 tại lô đất ký hiệu CC3 thuộc dự án nhà ở xã hội tại phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc Cầu Hạc)". Số dư khoản vay được rút và bảo lãnh L/C phát hành tối đa là 600.000.000.000 đồng và không vượt quá 46,7% tổng vốn đầu tư Dự án (đã bao gồm VAT). Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C. Thời hạn cấp tín dụng: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn cho vay được xác định theo từng bảng kê rút vốn, văn kiện bảo lãnh, văn kiện tín dụng L/C được phát hành tại từng thời điểm. Lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi theo từng thời kỳ, hiện tại áp dụng lãi suất 6,4%/năm. Lãi suất ngoài thời gian ưu đãi áp dụng lãi suất cho vay tối thiểu bằng lãi suất tiết kiệm VND của KHCN trả sau kỳ hạn 24 tháng + biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay. Bên Được Cấp Tín Dụng thế chấp/cầm cố toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay (là toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn đầu tư của dự án mà Bên Cấp Tín Dụng cấp tín dụng, bao gồm tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản này thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí quyết toán của dự án), bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện thế chấp, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, động sản thuộc dự án, các Quyền tài sản phát sinh của dự án.

18. Vốn chủ sở hữu**Phụ lục số 02**

18.1. Phân phối lợi nhuận	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	910.941.259	70.848.587
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ	383.050.116	330.143.382
Tăng, giảm () khác		-
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		-
Trả cổ tức		-
Thù lao HĐQT, BKS không điều hành		-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	1.293.991.375	400.991.969

18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Ông Nguyễn Xuân Việt	11,15	13.376.990.000	11,15	13.376.990.000
Cổ đông khác	88,85	106.620.900.000	88,85	106.620.900.000
	100,00	119.997.890.000	100,00	119.997.890.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000

18.4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	820.272.727	9.017.635.636
Doanh thu hợp đồng xây dựng	37.658.368.993	88.223.614.625
Doanh thu cung cấp dịch vụ	866.073.539	650.262.629
	39.344.715.259	97.891.512.890

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	769.027.127	8.386.651.000
Giá vốn hợp đồng xây dựng	32.928.171.190	80.007.293.111
Giá vốn cung cấp dịch vụ	575.239.482	213.278.520
	34.272.437.799	88.607.222.631

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi	1.346.702	5.759.425
	1.346.702	5.759.425

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền vay	2.118.549.798	2.138.056.946
	2.118.549.798	2.138.056.946

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	818.210.807	4.440.423.944
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	84.777.776	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	390.987.023	554.810.941
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	86.195.386	55.484.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	562.978.171	380.053.995
Chi phí bằng tiền khác	689.187.079	1.460.781.914
	2.632.336.242	6.891.555.564

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
Các khoản khác	601.082	116.272.910
	91.510.173	116.272.910

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi thanh lý TSCĐ	-	32.907.565
Các khoản bị phạt	31.197.945	13.657.067
Các khoản khác	234	2.070
	31.198.179	46.566.702

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	130.485.504.600	46.604.554.756
Chi phí nhân công	7.658.570.505	11.695.267.776
Chi phí khấu hao tài sản cố định	799.962.839	779.642.690
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.583.275.128	34.028.889.684
Chi phí khác bằng tiền	14.678.505.667	3.807.463.674
	241.205.818.739	96.915.818.580

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**10.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	386.684.405	333.999.655
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	77.336.881	66.799.931
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế ()	-	-
Chi phí không được khấu trừ	-	-
Chuyển lỗ năm trước	(77.336.881)	(66.799.931)
Dự phòng thiếu (thừa) của các năm trước	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.634.290)	(3.856.273)
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	(726.858)	(771.255)
Thu nhập không chịu thuế ()	-	-
Chi phí không được khấu trừ	-	-
Dự phòng thiếu (thừa) của các năm trước	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	726.858	771.255
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	383.050.116	330.143.382
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	383.050.116	330.143.382
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	32	28

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 15/V21 ngày 28/04/2026 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/V21 ngày 01/07/2026, Công ty đã thông qua phương án chào bán riêng lẻ 21.000.000 cổ phiếu với tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến là 210.000.000.000 đồng.

Ngày 02/07/2026, Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ nêu trên tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN). Ngày 20/07/2026, Công ty nhận được văn bản xác nhận của UBCKNN về việc đã nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu theo quy định.

Tính đến ngày phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ này, đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ vẫn đang trong quá trình thực hiện và Công ty chưa hoàn tất việc phát hành.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Thành viên HĐQT, Ban giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Việt

Quản lý chủ chốt
Cổ đông lớn

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**Bên liên quan/ Nội dung**

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 **Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**

Ông Nguyễn Xuân Việt
Thu tiền

- 19.535.264.306

2.3. 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.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS**

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 **Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025**

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT	279.936.000	221.642.000
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	275.157.000	221.642.000
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc	236.469.600	189.217.600
Ông Vũ Đức Hoà	Phó Tổng Giám đốc	161.811.200	-
Ông Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	227.327.800	185.348.800
Ông Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng BKS	218.769.800	173.444.800
Bà Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên BKS	150.751.600	120.790.600
Ông Lương Hoài Nam	Thành viên BKS	149.594.400	106.803.400

3. 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.

3.1. 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

3.2. 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 30/06/2026, 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.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

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

Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	Điều chỉnh	Trình bày lại
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả ngắn hạn khác	320	65.364.828.424	(61.940.850.000)	3.423.978.424
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	50.090.144.447	61.940.850.000	112.030.994.447

5. Những thông tin khác**Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung
Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01

7. 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 01/01/2026	45.812.007.991	8.362.983.556	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	64.043.892.985
ĐT XDCB hoàn thành	28.298.448.000					28.298.448.000
Thanh lý, nhượng bán		(1.068.181.818)				(1.068.181.818)
Số dư 30/06/2026	74.110.455.991	7.294.801.738	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	91.274.159.167
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	10.355.450.510	8.312.886.779	7.553.107.339	1.469.202.407	627.434.416	28.318.081.451
Khấu hao trong kỳ	547.133.744	6.000.000	-	23.300.571	10.250.004	586.684.319
Thanh lý, nhượng bán		(1.068.181.818)				(1.068.181.818)
Số dư 30/06/2026	10.902.584.254	7.250.704.961	7.553.107.339	1.492.502.978	637.684.420	27.836.583.952
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	35.456.557.481	50.096.777	-	134.991.692	84.165.584	35.725.811.534
Tại ngày 30/06/2026	63.207.871.737	44.096.777	-	111.691.121	73.915.580	63.437.575.215

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

21.153.102.017
18.138.377.117

Phụ lục số 02

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	70.848.587	120.729.487.924
Lãi/(lỗ) trong kỳ				330.143.382	330.143.382
Số dư 30/06/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	400.991.969	121.059.631.306
Số dư 01/01/2026	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	910.941.259	121.569.580.596
Lãi/(lỗ) trong kỳ				383.050.116	383.050.116
Số dư 30/06/2026	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.293.991.375	121.952.630.712

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tầng 3, toà nhà Vinaconex 21, ngõ 804 đường Quang Trung
Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính tổng hợp
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 03

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	
				Tổng cộng các bộ phần	Tổng cộng toàn Loại trừ doanh nghiệp
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	820.272.727	37.658.368.993	866.073.539	39.344.715.259	39.344.715.259
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
Giá vốn	769.027.127	32.928.171.190	575.239.482	34.272.437.799	34.272.437.799
Chi phí phân bổ	54.879.890	2.519.512.185	57.944.167	2.632.336.242	2.632.336.242
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(3.634.290)	2.210.685.618	232.889.890	2.439.941.218	2.439.941.218

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	30/06/2026	
				Tổng cộng các bộ phần	Tổng cộng toàn Loại trừ doanh nghiệp
Tổng chi phí mua TSCĐ	15.654.448.477	718.689.013.716	16.528.531.484	750.871.993.678	750.871.993.678
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	15.654.448.477	718.689.013.716	16.528.531.484	750.871.993.678	750.871.993.678
Nợ phải trả của các bộ phận	13.111.936.318	601.963.371.231	13.844.055.417	628.919.362.966	628.919.362.966
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	13.111.936.318	601.963.371.231	13.844.055.417	628.919.362.966	628.919.362.966