

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 164/V21

V/v: Công bố & giải trình BCTC tổng
hợp QIII/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La - phường 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 Quý III/2025 của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 20/10/2025 bao gồm: BCKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình:

* Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh QIII/2025 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo QIII/2024 bởi yếu tố chủ yếu sau:

Doanh thu trong Quý III/2025 chỉ bằng 26% so với doanh thu Quý III/2024 trong khi giá vốn bằng 31,9 %, chi phí quản lý doanh nghiệp bằng 81,7%, chi phí lãi vay QIII/2025 bằng 117,5% so với Quý III/2024.

* Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả KD QIII/2025 bị lỗ bởi yếu tố sau:

Doanh thu trong kỳ thấp do các hồ sơ nghiệm thu, Chủ đầu tư ký xác nhận tại kỳ tháng 10/2025. Trong khi giá vốn trong kỳ tăng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay không đổi. Do đó LNST của Quý III/2025 là số âm.
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



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Mạnh Hà

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinaconex 21 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) **Quý III năm 2025** với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: V21
- Địa chỉ: phố Ba La, 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 quý III năm 2025**

☐ 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

Vấn 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

Vấn 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: 20/10/2025 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 2025.

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 QIII/2025
 - VB giải trình số 164/V21
- ngày 20/10/2025

Đại diện tổ chức

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/09/2025	01/01/2025
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		350.905.545.434	283.285.838.810
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		12.052.698.652	14.811.078.411
1. Tiền	111	V.01	12.052.698.652	14.811.078.411
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		207.559.664.702	159.573.263.553
1. Phải thu khách hàng	131	V.03a	26.903.683.475	34.117.995.970
2. Trả trước cho người bán	132		79.630.411.701	22.293.567.973
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	V.04a	103.007.407.990	105.143.538.074
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.981.838.464)	(1.981.838.464)
IV. Hàng tồn kho	140		113.466.211.537	92.036.121.791
1. Hàng tồn kho	141	V.07	113.466.211.537	92.036.121.791
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.826.970.543	16.865.375.055
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	225.000.000	225.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.666.652.124	14.984.812.026
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.935.318.419	1.655.563.029
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.14a	-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		81.685.608.712	82.607.540.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.288.000	32.288.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	32.288.000	32.288.000
II. Tài sản cố định	220		35.989.223.075	36.908.542.715
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	35.989.223.075	36.908.542.715
- Nguyên giá	222		64.043.892.985	64.773.347.530
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.054.669.910)	(27.864.804.815)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	16.871.220.860	17.191.138.640
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.323.845.940)	(2.003.928.160)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		28.298.448.000	28.443.805.900
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08b	28.298.448.000	28.443.805.900
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	256		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		494.428.777	31.765.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	494.428.777	31.765.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		432.591.154.146	365.893.379.065

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		314.791.353.822	245.163.891.141
I. Nợ ngắn hạn	310		294.891.477.663	224.883.909.674
1. Phải trả người bán	311	V.16a	39.503.581.686	50.894.040.580
2. Người mua trả tiền trước	312		86.601.053.837	77.765.087.663
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	-	105.300.030
4. Phải trả người lao động	314		1.826.932.173	3.409.989.121
5. Chi phí phải trả	315	V.18	364.871.000	71.203.040
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện	318	V.20a	70.090.909	62.727.272
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	111.720.879.214	33.239.695.053
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	54.804.068.844	59.335.866.915
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23a		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		19.899.876.159	20.279.981.467
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	V.20b	19.899.876.159	20.279.981.467
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		117.799.800.324	120.729.487.924
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	117.799.800.324	120.729.487.924
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp lại doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.858.839.013)	70.848.587
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.848.587	1.246.914.812
LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.929.687.600)	(1.176.066.225)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		432.591.154.146	365.893.379.065

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025



Tổng Giám đốc

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II: LÃI LỖ

QIII/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIII/2025 VND	QIII/2024 VND	Lũy kế	Lũy kế
					Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	4.310.953.733	16.529.925.665	102.202.466.623	84.068.892.398
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		4.310.953.733	16.529.925.665	102.202.466.623	84.068.892.398
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	4.452.038.726	13.945.271.344	93.059.261.357	75.317.014.053
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(141.084.993)	2.584.654.321	9.143.205.266	8.751.878.345
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.598.486	450.983.935	7.357.911	1.380.601.327
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1.045.356.983	889.635.710	3.183.413.929	2.814.696.782
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.045.356.983	889.635.710	3.183.413.929	2.814.696.782
8. Chi phí bán hàng	24	VI.08a	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08b	2.072.579.822	2.535.292.484	8.964.135.386	8.294.166.299
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.257.423.312)	(389.289.938)	(2.996.986.138)	(976.383.409)
{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}						
11. Thu nhập khác	31	VI.06	452.237	-	380.361.511	1.164.987.342
12. Chi phí khác	32	VI.07	2.859.907	2.008.463	313.062.973	123.784.664
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.407.670)	(2.008.463)	67.298.538	1.041.202.678
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(3.259.830.982)	(391.298.401)	(2.929.687.600)	64.819.269
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	5.272.258
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-
						3

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II: LÃI LỖ

QIII/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIII/2025 VND	QIII/2024 VND	Lũy kế Quý III/2025 VND	Lũy kế Quý III/2024 VND
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 - 52)	60		(3.259.830.982)	(391.298.401)	(2.929.687.600)	59.547.011
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(272)	(33)	(244)	5
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân


(Ký, họ tên, đóng dấu)
TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
HÀ NỘI

Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Dương Nội - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

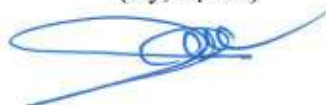
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP
PHẦN II - TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC
QIII/2025

Chi tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ				Lũy kế		Đơn vị tính: VND
			Số phát sinh trong kỳ		Lũy kế				
			Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số đã nộp			
I/ Thuế	10	83.810.452	55.983.079	139.793.531	55.983.079	139.793.531	-	-	
1. Thuế GTGT phải nộp	11	-	-	-	-	-	-	-	
Trong đó: Thuế GTGT của hàng NK	12	-	-	-	-	-	-	-	
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-	-	
3. Thuế xuất nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-	-	
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	-	-	-	-	-	-	-	
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	49.892.771	51.983.076	101.875.847	51.983.076	101.875.847	-	-	
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-	-	
7. Thuế môn bài	18	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	-	
8. Thuế nhà đất	19	33.917.681	3	33.917.684	3	33.917.684	-	-	
9. Tiền thuế đất	20	-	-	-	-	-	-	-	
10. Các loại thuế khác	21	-	-	-	-	-	-	-	
II/ Các khoản phải nộp khác	30	21.489.578	12.650.000	34.139.578	12.650.000	34.139.578	-	-	
1. Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-	-	
2. Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-	-	
3. Các khoản phải nộp khác	33	21.489.578	12.650.000	34.139.578	12.650.000	34.139.578	-	-	
Tổng cộng		105.300.030	68.633.079	173.933.109	68.633.079	173.933.109	-	-	

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP
PHẦN III: THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,
THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA
QIII/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
I. Thuế GTGT được khấu trừ			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	14.984.812.026	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	8.836.351.770	8.836.351.770
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	8.154.511.672	8.154.511.672
a, Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	8.154.511.672	8.154.511.672
b, Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c, Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d, Thuế GTGT không được khấu trừ	16	-	
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	15.666.652.124	x
II. Thuế GTGT được hoàn lại			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
III. Thuế GTGT được giảm			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	-	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	8.154.511.672	8.154.511.672
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	8.154.511.672	8.154.511.672
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44	-	
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	-	-
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	-	x

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp gián tiếp

QIII/2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số TM	Lũy kế QIII/2025	Lũy kế QIII/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(2.929.687.600)	64.819.269
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.149.693.491	882.692.987
- Các khoản dự phòng	03	-	549.620.655
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.357.911)	(1.380.601.327)
- Chi phí lãi vay	06	3.183.413.929	2.814.696.782
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động	08	1.396.061.909	2.931.228.366
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(48.769.731.172)	(12.061.139.067)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(21.430.089.746)	(8.783.708.027)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	74.230.463.792	15.271.765.569
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(462.663.777)	(5.468.333)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(3.254.616.969)	(2.884.373.862)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.709.424.037	(5.531.695.354)
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	(207.000.000)	(42.790.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	263.636.364	1.090.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.357.911	1.380.601.327
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	63.994.275	2.428.719.509
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	58.026.880.119	45.684.562.954
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(62.558.678.190)	(40.310.991.223)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

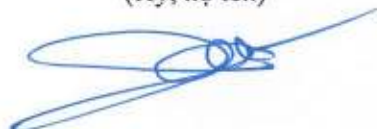
Theo phương pháp gián tiếp

QIII/2025

ĐVT: VND

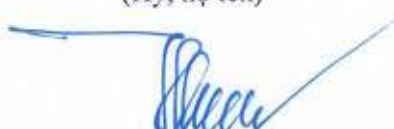
CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIII/2025	Lũy kế QIII/2024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.531.798.071)	5.373.571.731
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.758.379.759)	2.270.595.886
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.811.078.411	7.360.520.675
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		12.052.698.652	9.631.116.561

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QH/2025

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - mã số DN: 0500236902 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 11 ngày 06/05/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 06/05/2022 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp. Vốn điều lệ Công ty là: **119.997.890.000 đồng (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng)**.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

Ngày 10/03/2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21.

Các đơn vị trực thuộc: Chi nhánh CTCP Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS 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, buru điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, 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 kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;

+ Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;

+ 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;

+ Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Dương Nội, Hà Nội

Điện thoại: 042.63256588

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

1. Kỳ kế toán:

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

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2025 kết thúc ngày 30/09/2025

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QH/2025

(tiếp theo)

II 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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Fast Accounting.

III Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc

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 cuối kỳ: Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: 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.

3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ

3.1. Tài sản cố định hữu hình:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025**

(tiếp theo)

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 49
Máy móc thiết bị	5 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

3.2. Tài sản cố định thuê tài chính:**3.3. Tài sản cố định vô hình:****4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn

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

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Chi phí phát sinh chờ phân bổ, chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ, giá trị thương hiệu của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được xác định theo Quyết định số 1117/QĐ/VC-TCKH ngày 08/9/2003 của Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam khi góp vốn vào Công ty; Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng trên một năm;

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả****10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty 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 giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIII/2025

(tiếp theo)

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, bán bê tông thương phẩm, bán vật liệu, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu bán bê tông thương phẩm được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao thành phẩm cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động bán nhà dự án: Đối với các căn hộ đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Riêng đối với các căn hộ được bán trước khi phần xây dựng được hoàn tất, thì doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đó Công ty có trách nhiệm xây dựng hoàn thành căn hộ, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê địa điểm được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, đã trừ đi chi phí lãi vay được vốn hóa.

13. 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 được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

15.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Thuế giá trị gia tăng

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm; 5% đối với kinh doanh nhà ở cho người thu nhập thấp.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trên lợi nhuận chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội và 20% trên lợi nhuận chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QIII/2025

(tiếp theo)

15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn bán nhà dự án được xác định trên cơ sở giá thành dự toán của từng căn hộ (hạ tầng và chi phí xây dựng), chi phí phát sinh thực tế đã tập hợp và kiểm tra hiện trạng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hàng bán của bê tông thương phẩm, bán thép được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận như sau:

+ Đối với các công trình đã hoàn thành bàn giao không còn các hạng mục dở dang, giá vốn được ghi nhận bằng tổng chi phí thực tế phát sinh đã được tập hợp phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

+ Đối với các công trình còn có các hạng mục dở dang đến cuối kỳ, Công ty tiến hành kiểm kê, đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ và xác định giá vốn trên cơ sở: Giá vốn xây lắp ghi nhận trong kỳ = Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ + Tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh trong kỳ - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ đã ghi nhận của từng công trình.

+ Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025**

(tiếp theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế		Đơn vị tính: VND
1. Tiền	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Tiền mặt	12.017.165.581	47.145.654
- Văn phòng Công ty	12.006.866.380	35.846.453
- Chi nhánh Cam Thượng	10.299.201	11.299.201
	-	-
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.533.071	14.763.932.757
- Văn phòng Công ty	33.330.622	14.761.507.830
- Chi nhánh Cam Thượng	2.202.449	2.424.927
	-	-
+ Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	12.052.698.652	14.811.078.411
2. Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
3. Phải thu khách hàng	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Văn phòng Công ty	26.903.683.475	34.117.995.970
- Các khách hàng Công ty	26.903.683.475	34.117.995.970
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-
- Các khách hàng khác	-	-
Cộng	26.903.683.475	34.117.995.970
b, Phải thu khách hàng dài hạn		
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên		-
- Các khách hàng khác		-
Cộng		-
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QH/2025

(tiếp theo)

4. Phải thu khác	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho các Ban quản lý; Đội trưởng, Chủ nhiệm công trình để triển khai các dự án, công trình	100.781.256.337		83.556.843.564	
- Phải thu người lao động;	-		-	
- Ký cược, ký quỹ;	-		-	
- Phải thu khác.	2.226.151.653		21.586.694.510	-
+ Văn phòng Công ty	2.226.151.653		21.586.694.510	-
+CN Cam thượng	-		-	
	-		-	
Cộng	103.007.407.990	-	105.143.538.074	-
b, Dài hạn				
- Phải thu khác.	32.288.000		32.288.000	
+ Văn phòng Công ty	32.288.000		32.288.000	
+ Chi nhánh Cam Thượng	-		-	
Cộng	32.288.000	-	32.288.000	-
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
6. Nợ xấu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		Đối tượng nợ		Đối tượng nợ
7. Hàng tồn kho	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;	-		-	
- Nguyên liệu, vật liệu;	-		-	
- Công cụ, dụng cụ;	37.958.379		62.450.492	-
+ Văn phòng Công ty	37.958.379	-	62.450.492	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	113.428.253.158		91.973.671.299	-
+ Văn phòng Công ty	113.428.253.158		91.973.671.299	-
Cộng	113.466.211.537	-	92.036.121.791	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)				
+ Văn phòng công ty	-	-	-	-
Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)				
- XD CB;	28.298.448.000		28.443.805.900	
+ Sửa chữa, cải tạo văn phòng Công ty		-	145.357.900	
+ Tăng hầm mở rộng tòa 19T1	28.298.448.000		28.298.448.000	
Cộng	28.298.448.000		28.443.805.900	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)***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	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Dư 01/01/2025	45.812.007.991	9.239.438.101	7.553.107.339	1.509.194.099	659.600.000	64.773.347.530
- Mua trong kỳ		60.000.000		95.000.000	52.000.000	207.000.000
- Đầu tư XD CB I	-					-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		936.454.545	-			936.454.545
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 30/09/2025	45.812.007.991	8.362.983.556	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	64.043.892.985
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Dư 01/01/2025	9.383.422.538	8.896.071.441	7.553.107.339	1.422.669.088	609.534.409	27.864.804.815
- Khấu hao trong kỳ	729.020.979	53.725.954	-	34.253.773	12.775.005	829.775.711
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		639.910.616	-			639.910.616
- Giảm khác		-	-	-		-
Dư 30/09/2025	10.112.443.517	8.309.886.779	7.553.107.339	1.456.922.861	622.309.414	28.054.669.910
Giá trị còn lại						-
Dư 01/01/2025	36.428.585.453	343.366.660	-	86.525.011	50.065.591	36.908.542.715
Dư 30/09/2025	35.699.564.474	53.096.777	-	147.271.238	89.290.586	35.989.223.075

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình**11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính**

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
12. Tăng giảm bất động sản đầu tư	19.195.066.800	19.195.066.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIII/2025

(tiếp theo)

13. Chi phí trả trước	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ				
a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;						
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;						
- Chi phí đi vay;						
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	225.000.000	225.000.000				
Cộng	225.000.000	225.000.000				
b, Dài hạn						
- Chi phí thành lập doanh nghiệp						
- Tư vấn phát hành cổ phiếu;	-					
- Các khoản khác (nếu chi tiết nếu có giá trị lớn).	494.428.777	31.765.000				
+ Sửa chữa văn phòng	448.462.110	-				
+ Thiết kế website	20.650.000	-				
+ Phần mềm kế toán	25.316.667	31.765.000				
Cộng	494.428.777	31.765.000				
14. Tài sản khác	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ				
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
Cộng	-	-				
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)						
Cộng						
15. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2025 VNĐ	Từ 01/01 đến 30/09/2025	01/01/2025 VNĐ			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	54.804.068.844	54.804.068.844	58.026.880.119	62.558.678.190	59.335.866.915	59.335.866.915
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Cộng	54.804.068.844	54.804.068.844	58.026.880.119	62.558.678.190	59.335.866.915	59.335.866.915
b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
Vay BIDV Hà Đông	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QIII/2025
(tiếp theo)

c, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 30/06/2025			Từ 01/01 đến 31/06/2024		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						

d, Số vay và nợ thuê tài chính chưa thanh toán được

	30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
Cộng				
- Lý do chưa thanh toán				

đ, Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

16. Phải trả người bán	30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	33.472.382.925	33.472.382.925	44.862.841.819	44.862.841.819
- Công ty TNHH Quảng Long	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	33.472.382.925	33.472.382.925	44.862.841.819	44.862.841.819
+ Chi nhánh Cam Thượng	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	39.503.581.686	39.503.581.686	50.894.040.580	50.894.040.580
b, Các khoản phải trả người bán dài hạn				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;				
- Phải trả cho các đối tượng khác				
Cộng				
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;				
- Các đối tượng khác				
Cộng				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

d, Phải trả người bán là các bên liên quan

Chi tiết theo từng đối tượng

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2025 VNĐ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025 VNĐ
+ Thuế GTGT	-	-	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
+ Thuế Thu nhập cá nhân	49.892.771	51.983.076	101.875.847	-
+ Các loại thuế khác	55.407.259	16.650.003	72.057.262	-
Cộng	105.300.030	68.633.079	173.933.109	-
18. Chi phí phải trả		30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ
a, Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay		-		71.203.040
- Các khoản trích trước khác;		364.871.000		-
Cộng		364.871.000		71.203.040
b, Dài hạn				
Cộng				
19. Phải trả khác		30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ
a, Ngắn hạn				
- Tài sản thừa chờ giải quyết;				
- Kinh phí công đoàn;		-		-
- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp		466.333.177		-
- Phải trả về cổ phần hoá;				
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;				
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;				
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		111.254.546.037		33.239.695.053
Cộng		111.720.879.214		33.239.695.053
b, Dài hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		-		-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		-		-
Cộng		-		-
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QH/2025***(tiếp theo)*

20. Doanh thu chưa thực hiện		30/09/2025	01/01/2025
		VNĐ	VNĐ
a, Ngắn hạn		70.090.909	62.727.272
	Cộng	70.090.909	62.727.272
b, Dài hạn		19.899.876.159	20.279.981.467
	Cộng	19.899.876.159	20.279.981.467
c, Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).			
21. Trái phiếu phát hành			
21.1 Trái phiếu	30/09/2025	01/01/2025	
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a, Trái phiếu phát hành			
	Cộng		
b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)			
	Cộng		
21.2 Trái phiếu chuyển đổi			
22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả			
23. Dự phòng phải trả		30/09/2025	01/01/2025
		VNĐ	VNĐ
24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		30/09/2025	01/01/2025
		VNĐ	VNĐ
b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		30/09/2025	01/01/2025
		VNĐ	VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)***25. Vốn chủ sở hữu**

a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

ĐVT: Đồng Việt Nam

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Dư 01/01/2024	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	1.246.914.812	115.003.931.609
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	(1.176.066.225)	(1.176.066.225)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Dư 01/01/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	70.848.587	120.729.487.924
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	(2.929.687.600)	(2.929.687.600)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Dư 30/06/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	-	777.775.837	(2.858.839.013)	117.799.800.324

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390.000.000	390.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	119.607.890.000	119.607.890.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

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

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
- 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
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

d, Cổ phiếu	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
- 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		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP		

đ, Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:.....
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:.....

e, Các quỹ của doanh nghiệp	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển;	777.775.837	-	-	777.775.837
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.				
Cộng	777.775.837	-	-	777.775.837

g, Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá lại trong trường hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?...).

27. Chênh lệch tỷ giá

- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nói rõ nguyên nhân)

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
--	-------------------	-------------------

28. Nguồn kinh phí

- Nguồn kinh phí được cấp trong năm
- Chi sự nghiệp
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
--	-------------------	-------------------

29. Các khoản mục ngoài bảng CĐKT**30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình****VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
a, Doanh thu		
+ Doanh thu bán hàng	-	-
+ Doanh thu xây lắp	92.183.957.497	67.199.450.398
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Doanh thu bất động sản	9.017.635.636	15.882.864.985
+ Doanh thu dịch vụ	1.000.873.490	986.577.015
+ Doanh thu khác	-	-
Cộng	102.202.466.623	84.068.892.398

b, Doanh thu các bên liên quan

(Chi tiết theo từng đối tượng)

	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Cộng		

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
+ Giá vốn bán hàng		
+ Giá vốn xây lắp	84.352.692.577	60.485.829.131
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Giá vốn bất động sản	8.386.651.000	14.506.591.000
+ Giá vốn dịch vụ	319.917.780	324.593.922
+ Giá vốn khác		
Cộng	93.059.261.357	75.317.014.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.357.911	1.380.601.327
Cộng	7.357.911	1.380.601.327
5. Chi phí tài chính	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Lãi tiền vay;	3.183.413.929	2.814.696.782
Cộng	3.183.413.929	2.814.696.782
6. Thu nhập khác	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Các khoản khác.	380.361.511	1.164.987.342
Cộng	380.361.511	1.164.987.342
7. Chi phí khác	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Các khoản khác.	313.062.973	123.784.664
Cộng	313.062.973	123.784.664
8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
a, Chi phí bán hàng	-	-
Cộng	-	-
b, Chi phí quản lý doanh nghiệp		
+ Chi phí nhân viên quản lý	5.832.181.904	5.273.045.614
+ Chi phí vật liệu quản lý	-	-
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	707.982.864	553.720.722
+ Thuế, phí và lệ phí	59.840.812	52.384.402
+ Chi phí dự phòng	-	549.620.655
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	459.994.055	413.297.922
+ Chi phí bằng tiền khác	1.904.135.751	1.452.096.984
Cộng	8.964.135.386	8.294.166.299
c, Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý d		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;		
- Các khoản ghi giảm khác		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**QIII/2025***(tiếp theo)*

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	-	-
- Chi phí nhân công;	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	-	-
- Chi phí khác bằng tiền.	-	-
Cộng	-	-

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		-
- Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN		
- Lỗ được chuyển các kỳ trước		
- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu Thuế năm hiện hành	-	5.272.258
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	5.272.258

11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
---------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	Lũy kế QIII/2025 VNĐ	Lũy kế QIII/2024 VNĐ
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIII/2025

(tiếp theo)

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

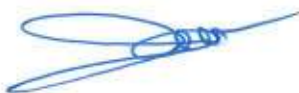
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:.....
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”(1):.
5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):
6. Thông tin về hoạt động liên tục:
7. Những thông tin khác.

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường