

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>576.570.763.884,00</b>	<b>580.336.839.028</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	3	<b>4.492.118.952,00</b>	<b>552.695.210</b>
Tiền	111		4.492.118.952,00	552.695.210
Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4	<b>99.375.778.423,00</b>	<b>97.811.005.639</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		7.881.923.720,00	7.187.399.890
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.133.421.554,00)	(1.003.670.508)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		92.627.276.257,00	91.627.276.257
<b>III. Các khoản phải thu - ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>330.885.321.112,00</b>	<b>323.991.067.644</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	156.596.180.335,00	143.395.368.635
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		130.561.513.398,00	130.495.060.273
Phải thu ngắn hạn khác	136		52.608.465.741,00	58.981.477.098
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.880.838.362,00)	(8.880.838.362)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	6	<b>141.143.556.487,00</b>	<b>157.977.884.415</b>
Hàng tồn kho	141		141.143.556.487,00	157.977.884.415
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>673.988.910,00</b>	<b>4.186.120</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		672.170.728,00	4.186.120
Thuế và các khoản khác phải thu của NN	153		1.818.182,00	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>73.004.630.430,00</b>	<b>273.996.918.064</b>
<b>I. Các khoản phải thu - dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>193.714.729.102</b>
Phải thu dài hạn khác	216			193.714.729.102
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.303.909.689,00</b>	<b>2.001.923.766</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	7	2.303.909.689,00	2.001.923.766
Nguyên giá	222		56.813.928.820,00	56.185.538.820
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.510.019.131,00)	(54.183.615.054)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		141.555.000,00	141.555.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000,00)	(141.555.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>28.201.404.592,00</b>	<b>30.123.371.440</b>
Nguyên giá	231		46.802.796.144,00	47.888.057.644
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.601.391.552,00)	(17.764.686.204)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>12.028.218.927,00</b>	<b>13.456.403.282</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	1.428.184.355
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.028.218.927,00	12.028.218.927
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>30.000.000,00</b>	<b>30.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.000.000,00	30.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.441.097.222,00</b>	<b>34.670.490.474</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	30.285.054.613,00	34.485.864.440
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		156.042.609,00	184.626.034
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>649.575.394.314,00</b>	<b>854.333.757.092</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>676.196.840.691,00</b>	<b>984.511.079.403</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>633.050.541.024,00</b>	<b>938.219.475.417</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	136.707.471.530,00	136.683.760.357
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		82.460.265.768,00	78.677.348.021
Các khoản thuế phải nộp Nhà nước	313	9	1.887.624.240,00	2.044.476.445
Phải trả người lao động	314		2.207.375.915,00	2.181.459.915
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		295.266.681.797,00	380.252.448.037
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		133.248.054,00	124.217.139
Phải trả ngắn hạn khác	319	11	21.107.411.487,00	103.216.386.058
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	12	92.592.815.246,00	234.351.732.458
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987,00	687.646.987
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.146.299.667,00</b>	<b>46.291.603.986</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	13	34.746.079.666,00	39.850.899.249
Phải trả dài hạn khác	337		668.220.000,00	653.754.249
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.732.000.001,00	5.786.950.488
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(26.621.446.377,00)</b>	<b>(130.177.322.311)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>14</b>	<b>(26.621.446.377,00)</b>	<b>(130.177.322.311)</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000,00	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000,00	300.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000,00	15.069.800.000
Quỹ đầu tư và phát triển	418		4.527.319.614,00	4.527.319.614
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630,00	1.123.204.630
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(347.336.636.908,00)	(453.750.318.757)
LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(453.750.318.757,00)	(421.514.820.840)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		106.413.681.849,00	(32.235.497.917)
Lợi ích cổ đông thiểu số			(5.133.713,00)	2.852.672.202
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>649.575.394.314,00</b>	<b>854.333.757.092</b>

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập

Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

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

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng doanh thu	01	15	5.638.057.670	5.664.259.877	18.382.993.538	14.148.701.007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.638.057.670	5.664.259.877	18.382.993.538	14.148.701.007
3. Giá vốn hàng bán	11	16	6.838.095.864	7.123.788.649	17.709.201.703	12.993.199.125
4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(1.200.038.194)	(1.459.528.772)	673.791.835	1.155.501.882
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	78.719.951	260.113	94.657.980	625.508.102
6. Chi phí tài chính	22	18	211.426.141.301	9.065.266.008	228.077.631.769	27.844.386.150
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		211.204.966.988	7.956.985.530	227.448.427.717	26.707.336.678
7. Chi phí bán hàng	25				9.666.581	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	19	1.508.499.799	1.703.789.231	5.593.897.414	5.477.440.243
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(214.055.959.343)	(12.228.323.898)	(232.912.745.949)	(31.540.816.409)
10. Thu nhập khác	31		203.578.791.254		423.014.129.415	
11. Chi phí khác	32	20	3.015.860.539	80.441.936	84.573.692.776	787.788.117
12. Lợi nhuận khác	40		200.562.930.715	(80.441.936)	338.440.436.639	(787.788.117)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(13.493.028.628)	(12.308.765.834)	105.527.690.690	(32.328.604.526)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(1.818.182)	-	(1.818.182)	-
15. Chi phí thuế TNDN - hoãn lại	52	21	835.956.521	1.288.112.845	1.973.632.937	283.652.482
16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	60		(14.327.166.967)	(13.596.878.679)	103.555.875.935	(32.612.257.008)
Lợi nhuận của chủ sở hữu	61		(13.108.446.418)	(13.221.003.867)	106.413.681.849	(32.235.497.917)
Lợi nhuận của cổ đông thiểu số	62		(1.218.720.549)	(375.874.812)	(2.857.805.914)	(376.759.091)

Người lập biểu



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Lũy kế từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH</b>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01	105.527.690.690	(32.328.604.526)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định & BĐSĐT	02	2.248.370.925	2.241.970.656
Các khoản dự phòng	03	129.751.046	72.876.908
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	04	342.741.993	
Các khoản dự phòng	03		
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(94.657.980)	(29.563.182)
Chi phí lãi vay	06	227.448.427.717	26.707.336.678
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	<b>335.602.324.391</b>	<b>(3.335.983.466)</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	186.179.256.269	3.284.648.452
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	16.834.327.928	5.199.646.670
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	(82.734.096.239)	(8.842.474.952)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	4.200.809.827	4.454.311.720
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(694.523.830)	(1.171.170)
Lãi vay đã trả	14	(312.156.025.372)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
Thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
Chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<b>147.232.072.974</b>	<b>758.977.254</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(628.390.000)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.970.000.000
Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	94.657.980	29.563.182
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<b>(1.533.732.020)</b>	<b>2.999.563.182</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	202.917.240	663.121.305
Tiền trả nợ gốc vay	34	(141.961.834.452)	(4.025.965.171)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<i>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<b>(141.758.917.212)</b>	<b>(3.362.843.866)</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50	<b>3.939.423.742</b>	<b>395.696.570</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	552.695.210	156.998.640
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	4.492.118.952	552.695.210

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thanh Thủy

Lê Thị Thu Hương

Nguyễn Tiến Dũng

# **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo.

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (“Công ty”) là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007, Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng tương ứng với 30 triệu cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PVV.

#### **Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản; kinh doanh nhà hàng.

#### **Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động xây lắp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **Cấu trúc Công ty**

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**Công ty có các công ty con như sau:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

<u>Công ty con</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Vốn góp</u> <u>31/12/2025</u>	<u>Tỷ lệ</u> <u>sở hữu</u>
Công ty cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Liên kè 6 ô số 36 Khu đô thị mới Tân Tây Đô, Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

**Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam (VND)

**Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

#### **Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Công cụ tài chính**

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

##### ***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

#### **Góp vốn liên doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp 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. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

06 - 10

Thiết bị văn phòng

04 - 07

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Chi phí trả trước**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### **Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm thu tiền trong các hợp đồng cho thuê văn phòng tại tầng 12 - tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm và tiền thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng cao ốc 19 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh

Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### **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 Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt tại quỹ	74.901.626	24.884.350
Tiền gửi ngân hàng	4.417.217.326	527.810.860
<b>Cộng</b>	<b>4.492.118.952</b>	<b>552.695.210</b>

**4. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

a) Chứng khoán kinh doanh

	<b>31/12/2025</b>			<b>01/01/2025</b>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Cổ phiếu PVX</b>						
+ Số lượng	115.772	-	-	115.772	-	-
+ Giá trị	1.163.492.000	194.844.276	(968.647.724)	1.163.492.000	159.821.492	(1.003.670.508)
<b>Cổ phiếu VE4</b>						
+ Số lượng	77.400			77.400		
+ Giá trị	6.011.675.670	6.011.675.670	-	6.011.675.670	-	-
<b>Cổ phiếu TTG</b>						
+ Số lượng	1.300			1.300		
+ Giá trị	12.232.220	12.232.220	-	12.232.220	12.232.220	-
<b>Cổ phiếu CII</b>						
+ Số lượng	5.000			-		
+ Giá trị	150.150.000	104.500.000	(45.650.000)	-		
<b>Cổ phiếu DXG</b>						
+ Số lượng	5.000			-		
+ Giá trị	113.363.250	85.500.000	(27.863.250)	-		
<b>Cổ phiếu HHS</b>						
+ Số lượng	5.100			-		
+ Giá trị	94.169.075	63.750.000	(30.419.075)	-		
<b>Cổ phiếu SHB</b>						
+ Số lượng	10.000			-		
+ Giá trị	181.531.350	163.500.000	(18.031.350)	-		
<b>Cổ phiếu VIX</b>						
+ Số lượng	5.000			-		
+ Giá trị	155.310.155	112.500.000	(42.810.155)	-		
<b>Tổng giá trị</b>	<b>7.881.923.720</b>	<b>6.748.502.166</b>	<b>(1.133.421.554)</b>	<b>7.187.399.890</b>	<b>172.053.712</b>	<b>(1.003.670.508)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
- Các khoản đầu tư khác	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257
<b>Tổng</b>	<b>92.627.276.257</b>	<b>92.627.276.257</b>	<b>91.627.276.257</b>	<b>91.627.276.257</b>

**5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	36.090.164.131	36.090.164.131
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	13.752.381.005	16.243.742.856
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.810.379.118	11.427.913.861
Các khách hàng khác	42.391.613.311	29.081.905.017
<b>Cộng</b>	<b>156.596.180.335</b>	<b>143.395.368.635</b>

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	141.143.556.487	-	155.700.438.835	-
Thành phẩm	-	-	2.277.445.580	-
<b>Cộng</b>	<b>141.143.556.487</b>	<b>-</b>	<b>157.977.884.415</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	TSCĐ khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2025	55.422.186.028	497.085.888	266.266.904	56.185.538.820
Mua trong năm	-	-	628.390.000	628.390.000
Tại ngày 31/12/2025	<b>55.422.186.028</b>	<b>497.085.888</b>	<b>894.656.904</b>	<b>56.813.928.820</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2025	53.420.262.262	497.085.888	266.266.904	54.183.615.054
Khấu hao trong năm	326.404.077			326.404.077
Tại ngày 31/12/2025	<b>53.746.666.339</b>	<b>497.085.888</b>	<b>266.266.904</b>	<b>54.510.019.131</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2025	2.001.923.766	-	-	2.001.923.766
Tại ngày 31/12/2025	<b>1.675.519.689</b>	<b>-</b>	<b>628.390.000</b>	<b>2.303.909.689</b>

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuê văn phòng	6.927.654.034	7.153.069.114
Thương hiệu	965.342.467	1.265.342.467
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí cộng sản	21.800.261.626	25.539.560.332
Chi phí trả trước dài hạn khác	591.796.486	527.892.527
<b>Cộng</b>	<b>30.285.054.613</b>	<b>34.485.864.440</b>

Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã ghi nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	551.679.072	1.362.969.683	1.525.612.028	389.036.727
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.461.445.060	(1.818.182)		1.459.626.878
Thuế thu nhập cá nhân	2.217.740	54.121.164	48.331.024	8.007.880
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	944.479.340	944.479.340	-
Thuế khác	29.134.573	11.390.000	11.390.000	29.134.573
<b>Cộng</b>	<b>2.044.476.445</b>	<b>2.371.142.005</b>	<b>2.529.812.392</b>	<b>1.885.806.058</b>
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				1.818.182
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.044.476.445			1.887.624.240

**10. Phải trả người bán**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170	10.571.825.170
Tạp chí cộng sản	18.845.093.519	18.845.093.519	17.877.643.531	17.877.643.531
Các nhà cung cấp khác	107.290.552.841	107.290.552.841	108.234.291.656	108.234.291.656
<b>Cộng</b>	<b>136.707.471.530</b>	<b>136.707.471.530</b>	<b>136.683.760.357</b>	<b>136.683.760.357</b>

**11. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	485.820.784	486.391.864
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	4.178.333.368	4.178.333.368
Cổ tức	4.742.151.000	4.742.151.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương		80.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.701.106.335	13.809.509.826
<b>Cộng</b>	<b>21.107.411.487</b>	<b>103.216.386.058</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**12. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>Giá trị VND</b>	<b>Giá trị VND</b>
Ngân hàng TMCP Quốc tế (1)	69.363.237.819	69.363.237.819
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	46.479.047.927
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỳ (2)	3.540.000.000	3.540.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	2.000.000.000
Công ty TNHH BOT Giao thông Vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	3.200.000.000
Ngân hàng khác	11.046.471.188	11.046.471.188
Vay cá nhân	5.240.190.000	5.891.240.000
Công ty CP chứng khoán AIS	202.916.239	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	92.831.735.524
<b>Cộng</b>	<b>92.592.815.246</b>	<b>234.351.732.458</b>

- (1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HĐTD2-VIB08/11 ngày 15/08/2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100 tỷ đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại từng thời điểm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/ĐB ngày 08/03/2013.
- (2) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010. Trong năm 2014, Công ty đã ký phụ lục theo đó kể từ ngày 03/07/2013 trở đi Công ty không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ.

**13. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Tạp chí Cộng sản	28.626.599.129	33.534.016.117
Tiền cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9	6.119.480.537	6.316.883.132
<b>Cộng</b>	<b>34.746.079.666</b>	<b>39.850.899.249</b>

- (1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10/12/2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 01/07/2011
- (2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng thời kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư và phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(421.514.820.840)	<b>(100.794.496.596)</b>
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(32.235.497.917)	<b>(32.235.497.917)</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>15.069.800.000</b>	<b>1.123.204.630</b>	<b>4.527.319.614</b>	<b>(453.750.318.757)</b>	<b>(133.029.994.513)</b>
Lãi trong năm	-	-	-	-	106.413.681.849	<b>106.413.681.849</b>
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>15.069.800.000</b>	<b>1.123.204.630</b>	<b>4.527.319.614</b>	<b>(347.336.636.908)</b>	<b>(26.616.312.664)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu (đồng)	10.000	10.000

**15. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.357.160.960	3.353.966.399
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.280.896.710	2.310.293.478
<b>Cộng</b>	<b>5.638.057.670</b>	<b>5.664.259.877</b>

**16. Giá vốn hàng bán**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.366.425.705	5.652.118.491
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	1.471.670.159	1.471.670.158
<b>Cộng</b>	<b>6.838.095.864</b>	<b>7.123.788.649</b>

**17. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	78.719.951	260.113
<b>Cộng</b>	<b>78.719.951</b>	<b>260.113</b>

**18. Chi phí tài chính**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	211.204.966.988	7.956.985.530
Dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	179.129.558	44.318.467
Lỗ kinh doanh chứng khoán	6.118.000	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	35.404.292	1.063.897.556
Chi phí tài chính khác	522.463	64.455
<b>Cộng</b>	<b>211.426.141.301</b>	<b>9.065.266.008</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**19. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.106.388.976	866.767.318
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.400.269	-
Thuế, phí lệ phí	2.669.868	402.288.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	386.040.686	434.733.084
Chi phí bằng tiền khác	7.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.508.499.799</b>	<b>1.703.789.231</b>

**20. Thu nhập khác**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản khác	203.578.791.254	-
<b>Cộng</b>	<b>203.578.791.254</b>	<b>-</b>

**21. Chi phí khác**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khấu hao TSCĐ lưu kho	80.000.952	80.000.952
Chi phí SXKD dở dang các CT đã hết doanh thu	2.538.995.583	-
Các khoản khác	396.864.004	440.984
<b>Cộng</b>	<b>3.015.860.539</b>	<b>80.441.936</b>

**22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<u>Quý 4/2025</u>	<u>Quý 4/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ doanh thu chưa thực hiện trong năm	(835.956.521)	-1.288.112.845
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(835.956.521)</b>	<b>(1.288.112.845)</b>

Ngày 30 tháng 1 năm 2025

Người lập

**Phạm Thanh Thủy**

Kế toán trưởng

**Lê Thị Thu Hương**

Tổng giám đốc

**Nguyễn Tiến Dũng**

