

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) 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: 024.6325.6588
- Email: Vinaconex21@gmail.com
- Website: Vinaconex21.vn

2. Nội dung thông tin công bố:**- BCTC năm 2025 đã kiểm toán.**

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☒ Có☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 17/03/2026 tại đường dẫn: <https://vinaconex21.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 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 2025 đã được kiểm toán.
- VB giải trình số 34/V21 ngày 17/03/2026

Đại diện tổ chức

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



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Mạnh Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 34/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Công bố & giải trình BCTC tổng
hợp 2025 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: 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 năm 2025 đã kiểm toán của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 16/03/2026 bao gồm: BCDKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

6.2 Nội dung giải trình:

*** Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 đã kiểm toán có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán bởi các yếu tố sau:**

- Doanh thu trong năm 2025 đạt 159.807.575.999 đồng, tăng 34% so với doanh thu năm 2024.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 giảm so với năm 2024.

*** Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán đạt: 840.092.672 đồng, trong khi năm 2024 bị lỗ bởi yếu tố chủ yếu:**

- Doanh thu trong năm 2024 là 119.230.524.183 đồng, chỉ bằng 74,6% so với doanh thu năm 2025, Lợi nhuận gộp trong năm 2024 không đủ bù đắp chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay.

*** Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo tài chính 2025 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán:**

- Lợi nhuận sau thuế trên BCTC 2025 kiểm toán là: 840.092.672 đồng, giảm 46.389.401 đồng so với trước kiểm toán bởi ghi nhận bổ sung Chi phí khấu trừ tiện ích công trường và an toàn lao động của hợp đồng 54/2025/SCG/HĐXD/SCG-V21.



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

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Mạnh Hà



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11-34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/05/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp

Trụ sở chính

Phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

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

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 24/04/2025)
Ông Nguyễn Linh Giang	Thành viên (Trúng cử ngày 24/04/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Kiểm soát

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

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

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT
--------------------	---------------

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

Kiểm toán viên

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tổng Giám đốc

Nguyễn Huy Cường

Số: 225 /BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, được lập ngày 16/03/2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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



Đỗ Thị Duyên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
3642-2026-126-1
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Lan Anh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
4992-2024-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		403.211.284.121	283.285.838.810
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.142.913.151	14.811.078.411
1. Tiền	111		6.142.913.151	14.811.078.411
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		170.461.994.694	159.573.263.553
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	26.309.251.711	34.117.995.970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	61.114.185.895	22.293.567.973
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	85.020.395.552	105.143.538.074
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(1.981.838.464)	(1.981.838.464)
III. Hàng tồn kho	140	V.6	201.809.347.236	92.036.121.791
1. Hàng tồn kho	141		201.809.347.236	92.036.121.791
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.797.029.040	16.865.375.055
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	225.000.000	225.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.472.100.571	14.984.812.026
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	2.099.928.469	1.655.563.029
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		81.261.297.499	82.607.540.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		32.288.000	32.288.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	32.288.000	32.288.000
II. Tài sản cố định	220		35.725.811.534	36.908.542.715
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	35.725.811.534	36.908.542.715
- Nguyên giá	222		64.043.892.985	64.773.347.530
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.318.081.451)	(27.864.804.815)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	16.764.581.600	17.191.138.640
- Nguyên giá	231		19.195.066.800	19.195.066.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.430.485.200)	(2.003.928.160)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	28.298.448.000	28.443.805.900
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		28.298.448.000	28.443.805.900
V. Tài sản dài hạn khác	260		440.168.365	31.765.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	440.168.365	31.765.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		484.472.581.620	365.893.379.065

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

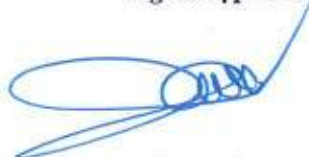
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		362.903.001.024	245.163.891.141
I. Nợ ngắn hạn	310		206.597.412.517	224.883.909.674
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	31.719.610.529	50.894.040.580
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	52.290.530.275	77.765.087.663
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	56.299.202	105.300.030
4. Phải trả người lao động	314		2.192.791.451	3.409.989.121
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.813.117.280	71.203.040
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	70.090.909	62.727.272
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	65.364.828.424	33.239.695.053
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	50.090.144.447	59.335.866.915
II. Nợ dài hạn	330		156.305.588.507	20.279.981.467
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	19.773.174.390	20.279.981.467
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	40.000.000.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	96.532.414.117	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		121.569.580.596	120.729.487.924
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	121.569.580.596	120.729.487.924
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		910.941.259	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 kỳ này	421b		840.092.672	(1.176.066.225)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		484.472.581.620	365.893.379.065

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	159.807.575.999	119.230.524.183
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		159.807.575.999	119.230.524.183
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	144.935.482.615	107.326.708.686
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14.872.093.384	11.903.815.497
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.497.215	1.683.743.434
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.233.577.189	3.944.367.437
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.233.577.189	3.944.367.437
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.871.415.614	11.870.526.666
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		774.597.796	(2.227.335.172)
9. Thu nhập khác	31	VI.6	116.957.896	1.176.118.775
10. Chi phí khác	32	VI.7	51.463.020	124.849.828
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		65.494.876	1.051.268.947
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		840.092.672	(1.176.066.225)
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		840.092.672	(1.176.066.225)
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	70	(98)
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		70	(98)

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		840.092.672	(1.176.066.225)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.519.744.292	1.265.628.652
- Các khoản dự phòng	03		-	785.172.364
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		25.410.350	(2.774.652.525)
- Chi phí lãi vay	06		4.233.577.189	3.944.367.437
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.618.824.503	2.044.449.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.820.385.126)	(34.635.528.203)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(109.773.225.445)	(16.950.675.241)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		29.977.411.894	34.154.231.861
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(408.403.365)	(224.020.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.613.212.949)	(3.942.841.477)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96.018.990.488)	(19.554.383.357)
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)	(238.648.809)
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 thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	15.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		7.497.215	1.683.743.434
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		64.133.579	17.536.003.716

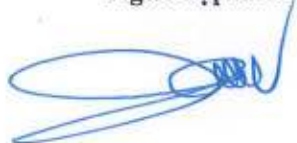
Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		180.694.482.212	83.974.844.998
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(93.407.790.563)	(74.505.907.621)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		87.286.691.649	9.468.937.377
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(8.668.165.260)	7.450.557.736
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.811.078.411	7.360.520.675
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		6.142.913.151	14.811.078.411

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 21.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/05/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty: 119.997.890.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng, địa chỉ tại tầng 3A, toà nhà Vinaconex 21, phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội. Chi nhánh có hoạt động sản xuất chính là sản xuất bê tông thương phẩm.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 01/01/2025, Công ty có 53 lao động.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 63 lao động.

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

Thu nhập khác

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

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

12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

17.2. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	4.380.266.476	47.145.654
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.762.646.675	14.763.932.757
	6.142.913.151	14.811.078.411

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Ban QLDA đầu tư xây dựng quận Hà Đông	8.129.548.227	8.129.548.227
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	32.876.000	228.075.000
Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình dân dụng TP Hà Nội	-	15.565.913.064
Công ty CP CONSGROUP	1.837.546.364	3.531.574.917
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	5.416.697.172	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Nam Từ Liêm	3.826.969.775	2.724.149.775
Khách hàng khác	7.065.614.173	3.938.734.987
	26.309.251.711	34.117.995.970

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	1.139.994.600	1.139.994.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE	13.330.000.000	14.790.250.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	8.181.297.500	-
Công ty CP Bê tông VINA 21	13.200.000.000	-
Công ty TNHH Thi công Xây dựng Thành Nam	5.671.753.770	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Vật tư Diễm Phúc	5.180.716.286	-
Công ty cổ phần VIET INCONS	5.802.555.151	35.000.000
Người bán khác	8.607.868.588	6.328.323.373
	61.114.185.895	22.293.567.973

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	83.140.951.169	-	83.556.843.564	-
Phải thu khác	1.879.444.383	-	2.051.430.204	-
- <i>Đối tượng khác</i>	<i>1.879.444.383</i>	-	<i>2.051.430.204</i>	-
Bên liên quan				
- Ông Nguyễn Xuân Việt (*)	-	-	19.535.264.306	-
	85.020.395.552	-	105.143.538.074	-

(*) Khoản phải thu bồi đắp tài chính theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ/HĐQT-V21 ngày 30/12/2024 về việc tự nguyện bồi thường tài chính với chi phí sản xuất kinh doanh tồn đọng của Công trình.

4.2. Dài hạn

Các bên khác

- Ký cược, ký quỹ

32.288.000	-	32.288.000	-
32.288.000	-	32.288.000	-

5. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty cấp nước Sơn Tây	312.796.100	-	312.796.100	-
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	350.000.000	-	350.000.000	-
Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý dự án VNCC	125.000.000	-	125.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Công ty TNHH công nghệ môi trường Đức Việt	40.000.000	-	40.000.000	-
Công ty TNHH SHIMIZU Việt Nam	785.172.364	-	785.172.364	-
	1.981.838.464	-	1.981.838.464	-

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	43.466.329	-	62.450.492	-
Chi phí SXKD dở dang	201.765.880.907	-	91.973.671.299	-
	201.809.347.236	-	92.036.121.791	-

7. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các khoản khác	225.000.000	225.000.000
	225.000.000	225.000.000
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	440.168.365	31.765.000
	440.168.365	31.765.000

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Kiot cho thuê	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2025	19.195.066.800	19.195.066.800
Tăng	-	-
Giảm	-	-
Số dư 31/12/2025	19.195.066.800	19.195.066.800
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2025	2.003.928.160	2.003.928.160
Khấu hao trong kỳ	426.557.040	426.557.040
Số dư 31/12/2025	2.430.485.200	2.430.485.200
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	17.191.138.640	17.191.138.640
Tại ngày 31/12/2025	16.764.581.600	16.764.581.600

10. Tài sản dở dang dài hạn

10.1 Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng toà 19T1

Sửa chữa

Chi phí sửa chữa văn phòng

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng toà 19T1	28.298.448.000	28.298.448.000
Sửa chữa	-	145.357.900
	28.298.448.000	28.443.805.900

11. Phải trả người bán

Ngắn hạn

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên

Cty TNHH Thương mại Xuân Khương

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng

Công ty Cổ phần VIET INCONS

Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21

Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech

Công ty TNHH ĐT và XD công trình 656

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Dịch vụ D&L

Khách hàng khác

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhất Dương Nguyên	-	2.662.785.200
Cty TNHH Thương mại Xuân Khương	-	45.193.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hưng	525.194.619	3.984.316.718
Công ty Cổ phần VIET INCONS	2.110.786.036	4.362.184.276
Công ty Cổ phần Bê tông VINA 21	1.515.049.872	1.966.061.872
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ Btech	1.003.686.000	2.645.686.000
Công ty TNHH ĐT và XD công trình 656	237.005.200	187.676.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Dịch vụ D&L	63.178.610	1.180.976.400
Khách hàng khác	26.264.710.192	33.859.161.114
	31.719.610.529	50.894.040.580

12. Người mua trả tiền trước

Ngắn hạn

Các bên khác

Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm

Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm

Ban QLDA ĐTXD quận Tây Hồ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Công ty Cổ phần Xây dựng Seecons

Khách hàng trả tiền trước Dự án Phú Thịnh

Khách hàng khác

	31/12/2025	01/01/2025
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	25.764.410.000	28.198.899.000
Ban QLDA ĐTXD quận Bắc Từ Liêm	713.564.000	2.134.336.000
Ban QLDA ĐTXD quận Tây Hồ	6.365.522.000	13.364.505.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	12.743.794.402	22.594.706.701
Công ty Cổ phần Xây dựng Seecons	-	350.000.000
Khách hàng trả tiền trước Dự án Phú Thịnh	6.499.165.443	10.918.566.532
Khách hàng khác	204.074.430	204.074.430
	52.290.530.275	77.765.087.663

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

13.1. Phải nộp

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế thu nhập cá nhân	56.299.202	214.396.569	207.990.138	49.892.771
Thuế nhà đất	-	28.147.522	62.065.203	33.917.681
Tiền thuê đất	-	42.838.420	42.838.420	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	12.650.000	34.139.578	21.489.578
	56.299.202	298.032.511	347.033.339	105.300.030

13.2. Phải thu

	31/12/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	1.819.810.436	13.044.392.149	12.608.644.657	1.384.062.944
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.500.085	-	-	271.500.085
Thuế nhà đất	1.648.221	1.648.221	-	-
Các loại thuế khác	6.969.727	6.969.727	-	-
	2.099.928.469	13.053.010.097	12.608.644.657	1.655.563.029

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	691.567.280	71.203.040
Chi phí xây lắp công trình	4.121.550.000	
	4.813.117.280	71.203.040

15. Doanh thu chưa thực hiện

15.1. Ngắn hạn

- Cho thuê vị trí đặt trạm viễn thông BTS
- Cho thuê mặt bằng đặt hệ thống phủ sóng di động IBS

31/12/2025 01/01/2025

21.000.000 19.090.909
 49.090.909 43.636.363

70.090.909 62.727.272

15.2. Dài hạn

- Cho thuê ki ốt 19T1
- Cho thuê ki ốt 19T4

13.733.000.640 14.084.931.471
 6.040.173.750 6.195.049.996

19.773.174.390 20.279.981.467

16. Phải trả khác

16.1. Ngắn hạn

- Tạm ứng (dư có)
- Phải trả khác
- + Lê Thị Hằng (1)
- + Phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng
- + Các khoản phải trả khác

31/12/2025 01/01/2025

155.765.330 839.944.050
 65.209.063.094 27.999.751.003
 61.940.850.000 23.266.850.000
 2.698.039.607 2.754.899.607
 570.173.487 1.978.001.396

Bên liên quan

Ông Nguyễn Huy Cường

- 4.400.000.000

65.364.828.424 33.239.695.053

16.2. Dài hạn

Các bên khác

- Các khoản phải trả, phải nộp khác
- + Công ty cổ phần VIET INCONS (2)

40.000.000.000
 40.000.000.000 -

40.000.000.000 -

(1) Vay tiền theo hợp đồng số 01/2025/V21-LTH ngày 02/01/2025 về việc vay mượn tiền tạm thời, lãi suất 0%.

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	50.090.144.447	84.162.068.095	93.407.790.563	59.335.866.915
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (1)	50.090.144.447	84.162.068.095	93.407.790.563	59.335.866.915
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	50.090.144.447	84.162.068.095	93.407.790.563	59.335.866.915

17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Vay ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (2)	96.532.414.117	96.532.414.117	-	-
	96.532.414.117	96.532.414.117	-	-
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			-
Vay và nợ thuê TC DH	96.532.414.117			-

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2025

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/178011/HĐTĐ ngày 10/09/2025, hạn mức tín dụng là 210.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/08/2026, tùy thời hạn nào đến trước. Lãi suất được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo các khoản vay được quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2019/178011/HĐBĐ ngày 26/11/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01, số 02, Số 03/2018/178011/HĐTC ngày 06/07/2018

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

18. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

Phân phối lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	70.848.587	1.246.914.812
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ	840.092.672	(1.176.066.225)
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:	-	-
Giảm khác	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	910.941.259	70.848.587

18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Ông Nguyễn Xuân Việt	11	13.376.990.000	11	13.376.990.000
Cổ đông khác	89	106.620.900.000	89	106.620.900.000
	100	119.997.890.000	100	119.997.890.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000

18.5. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	11.999.789	11.999.789
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

18.6. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	777.775.837	777.775.837

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.362.840.181	34.418.506.083
Doanh thu hợp đồng xây dựng	147.090.335.103	83.535.075.679
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.354.400.715	1.276.942.421
	159.807.575.999	119.230.524.183
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.685.354.000	31.079.910.993
Giá vốn hợp đồng xây dựng	133.823.571.575	75.797.845.349
Giá vốn cung cấp dịch vụ	426.557.040	448.952.344
	144.935.482.615	107.326.708.686
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.497.215	1.683.743.434
	7.497.215	1.683.743.434

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	4.233.577.189	3.944.367.437
	4.233.577.189	3.944.367.437

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

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.478.403.927	7.397.965.878
Chi phí khấu hao TSCĐ	776.910.230	828.731.124
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	88.571.655	36.357.028
Chi phí dự phòng	-	785.172.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	499.951.866	614.104.953
Chi phí bằng tiền khác	2.027.577.936	2.208.195.319
	9.871.415.614	11.870.526.666

6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.090.909.091
Thu	-	1.090.909.091
Các khoản khác	116.957.896	85.209.684
	116.957.896	1.176.118.775

7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	32.907.565	-
Thu	263.636.364	-
GTCL của TSCĐ	296.543.929	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	18.548.301	124.829.260
Các khoản khác	7.154	20.568
	51.463.020	124.849.828

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	123.501.910.263	53.843.675.206
Chi phí nhân công	19.813.678.950	23.907.121.071
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.427.189.841	1.265.628.652
Chi phí dự phòng	-	785.172.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.606.412.329	14.533.586.239
Chi phí khác bằng tiền	14.249.916.454	41.799.147.473
	264.599.107.837	136.134.331.005

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	864.496.356	(1.098.756.193)
Các khoản điều chỉnh tăng (+)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	864.496.356	(1.098.756.193)
Chuyển lỗ năm trước	(864.496.356)	-
Thu nhập tính thuế	-	(1.098.756.193)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(24.403.684)	(77.310.032)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
<i>Chi phí không được trừ</i>	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(24.403.684)	(77.310.032)
Chuyển lỗ năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	(24.403.684)	(77.310.032)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	840.092.672	(1.176.066.225)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	840.092.672	(1.176.066.225)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11.999.789	11.999.789
	70	(98)

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành viên HĐQT, Ban giám đốc Ông Nguyễn Xuân Việt	Quản lý chủ chốt Cổ đông lớn

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

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Xuân Việt Thu tiền	-	19.535.264.306

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

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

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

Thu nhập của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát		Năm 2025	Năm 2024
Nguyễn Mạnh Hà	Chủ tịch HĐQT	453.509.000	376.674.500
Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	453.509.000	370.638.000
Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc	386.615.200	319.646.400
Phan Trường Quân	Kế toán trưởng	378.877.600	312.127.200
Nguyễn Hữu Khánh	Trưởng BKS	355.069.600	288.991.200
Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên BKS	246.693.700	188.286.400
Lương Hoài Nam	Thành viên BKS	218.719.300	160.727.200
Tổng cộng		2.492.993.400	2.017.090.900

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

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

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

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

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Người lập biểu

Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số 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
Thanh lý, nhượng bán	-	(936.454.545)	-	-	-	(936.454.545)
Số dư 31/12/2025	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						
Số 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	972.027.972	56.725.954	-	46.533.319	17.900.007	1.093.187.252
Thanh lý, nhượng bán	-	(639.910.616)	-	-	-	(639.910.616)
Số dư 31/12/2025	10.355.450.510	8.312.886.779	7.553.107.339	1.469.202.407	627.434.416	28.318.081.451
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	36.428.585.453	343.366.660	-	86.525.011	50.065.591	36.908.542.715
Tại ngày 31/12/2025	35.456.557.481	50.096.777	-	134.991.692	84.165.584	35.725.811.534

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

21.459.668.711
19.171.758.935

Phụ lục số 02

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2024	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	1.246.914.812	121.905.554.149
Lãi/(lỗ) trong kỳ				(1.176.066.225)	(1.176.066.225)
Số dư 31/12/2024	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	70.848.587	120.729.487.924
Số dư 01/01/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	70.848.587	120.729.487.924
Lãi/(lỗ) trong kỳ				840.092.672	840.092.672
Số dư 31/12/2025	119.997.890.000	(117.026.500)	777.775.837	910.941.259	121.569.580.596

Phụ lục số 03

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

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

Năm 2025

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	11.362.840.181	147.090.335.103	1.354.400.715	-	159.807.575.999
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	11.362.840.181	147.090.335.103	1.354.400.715	-	159.807.575.999
Giá vốn	10.685.354.000	133.823.571.575	426.557.040	-	144.935.482.615
Chi phí phân bổ	701.889.865	9.085.863.555	83.662.194	-	9.871.415.614
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(24.403.684)	4.180.899.973	844.181.481	-	5.000.677.770

31/12/2025

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tổng chi phí mua TSCĐ	14.718.376	190.527.259	1.754.366	-	207.000.000
Tài sản bộ phận	34.447.581.616	445.918.999.354	4.106.000.650	-	484.472.581.620
Tổng tài sản	34.462.299.991	446.109.526.613	4.107.755.016	-	484.472.581.620
Nợ phải trả của các bộ phận	25.803.587.696	334.023.738.842	3.075.674.485	-	362.903.001.024
Tổng nợ phải trả	25.803.587.696	334.023.738.842	3.075.674.485	-	362.903.001.024

