

CÔNG CÔNG
TY CỔ TY CỔ
PHẦN PHẦN
VINACOVINACO
NEX 39 NEX 39

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên
Bà Lê Cẩm Tú	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Bích Hằng	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Hưng	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ 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 riêng;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Tiến Dũng
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 95 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 39**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26/03/2026, từ trang 05 đến trang 31, 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 cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán kéo dài trên 3 năm (thuyết minh số 9 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu cũng như đánh giá về tiến độ quyết toán các công trình dở dang có liên quan và khả năng thu hồi cũng như giá trị thu hồi của các khoản công nợ này.
2. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ số tiền khoảng 91,63 tỷ đồng và khoản lãi phải thu tương ứng khoảng 20,14 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu cũng như đánh giá khả năng thu hồi của khoản tiền gốc và lãi phải thu.
3. Trong sổ dự "Hàng tồn kho" tại ngày 31/12/2025 của Công ty bao gồm giá trị thi công dở dang của một số công trình đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán đã kéo dài qua nhiều năm (thuyết minh số 11 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng). Hiện tại, Công ty đang làm việc với các chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu quyết toán của những công trình này. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cũng như không đánh giá được khả năng và tiến độ quyết toán các công trình này nên không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu có liên quan hay không.
4. Trong năm, Công ty ghi nhận khoản lãi chuyển nhượng phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh vào dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ (Công ty đang là thành viên liên danh chủ đầu tư của dự án) theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng số 2612/2025/HĐNTCN/PVCOMBANK-ĐP-VC39 ngày 26/12/2025 trên chỉ tiêu thu nhập khác với số tiền là 206.040.315.645 đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng này quy định trong trường hợp đối tác không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận trở thành thành viên liên danh chủ đầu tư của dự án thì Công ty phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà đối tác đã thanh toán. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu dự án có thay đổi thành viên liên danh chủ đầu tư được hay không và cơ sở ghi nhận khoản thu nhập khác là phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

- Trong việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, Công ty đã xem xét các giao dịch với các bên có quan hệ liên kết phát sinh trong các năm trước, tuy nhiên chưa loại trừ đầy đủ chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết cho các năm 2020, năm 2023 và năm 2024. Nếu ghi nhận đầy đủ thì chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cần hạch toán bổ sung của năm 2025 khoảng 14,56 tỷ đồng.
- Như đã nêu tại thuyết minh số 4, mục "Cơ sở lập Báo cáo tài chính" trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng: Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của công ty là 341,67 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn đến âm vốn chủ sở hữu 22,23 tỷ đồng (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2024 là 445,79 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu 126,36 tỷ đồng), nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 47,91 tỷ đồng trong khi số dư vay quá hạn với số tiền 81,3 tỷ đồng và lãi vay còn nợ là 273,5 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản tiền mang đi hợp tác đầu tư đã quá hạn cũng như sớm quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá liệu báo cáo tài chính kèm theo được lập với giả định Công ty hoạt động liên tục có phù hợp hay không do sự không chắc chắn của những giả định nêu trên.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại Thuyết minh số 32 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng: tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty không đáp ứng điều kiện về vốn điều lệ của công ty đại chúng theo quy định của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 16/11/2019 và Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về sửa đổi bổ sung Luật chứng khoán. Công ty đang làm các thủ tục gửi Ủy ban Chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật Chứng khoán.

Ý kiến từ chối của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thương
Phó Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2026-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		509.400.714.916	501.493.415.878
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.477.173.633	536.885.523
1. Tiền	111		4.477.173.633	536.885.523
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		98.375.778.423	97.811.005.639
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	7.881.923.720	7.187.399.890
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	10	(1.133.421.554)	(1.003.670.508)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10	91.627.276.257	91.627.276.257
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		292.051.000.187	285.260.084.233
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	152.182.777.132	138.938.504.165
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	93.313.202.460	93.393.548.116
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	51.738.860.054	58.111.871.411
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.183.839.459)	(5.183.839.459)
IV. Hàng tồn kho	140		112.828.778.065	117.885.440.483
1. Hàng tồn kho	141	11	112.828.778.065	117.885.440.483
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		667.984.608	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		667.984.608	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		61.091.432.893	271.916.029.059
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	193.714.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	-	193.714.729.102
II. Tài sản cố định	220		2.303.909.689	2.001.923.766
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.303.909.689	2.001.923.766
- Nguyên giá	222		54.357.014.956	53.728.624.956
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.053.105.267)	(51.726.701.190)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	28.201.404.592	30.123.371.440
- Nguyên giá	231		46.802.796.144	47.888.057.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.601.391.552)	(17.764.686.204)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.428.184.355
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	1.428.184.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		30.000.000	9.755.247.561
1. Đầu tư vào công ty con	251	10	38.660.000.000	38.660.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	30.000.000	30.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	10	(38.660.000.000)	(28.934.752.439)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.556.118.612	34.892.572.835
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	30.556.118.612	34.890.754.653
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	1.818.182
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		570.492.147.809	773.409.444.937

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		592.731.346.986	899.768.916.996
I. Nợ ngắn hạn	310		557.317.047.320	859.264.263.498
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	106.623.182.279	106.542.892.968
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	80.128.308.768	76.345.391.021
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	4.300.033.913	164.860.085
4. Phải trả người lao động	314		875.098.600	849.182.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	273.669.657.264	360.312.394.182
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		133.248.054	124.217.140
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	10.009.121.323	91.588.011.171
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	81.546.344.058	223.305.261.270
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.053.061	32.053.061
II. Nợ dài hạn	330		35.414.299.666	40.504.653.498
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	34.746.079.666	39.850.899.249
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	668.220.000	653.754.249
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(22.239.199.177)	(126.359.472.059)
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	(22.239.199.177)	(126.359.472.059)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(341.670.328.676)	(445.790.601.558)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(445.790.601.558)	(413.704.929.908)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		104.120.272.882	(32.085.671.650)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		570.492.147.809	773.409.444.937

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiên Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN
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	23	18.382.993.538	14.148.701.007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.382.993.538	14.148.701.007
4. Giá vốn hàng bán	11	24	15.850.543.169	13.127.025.339
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.532.450.369	1.021.675.668
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		94.653.348	625.503.789
7. Chi phí tài chính	22	25	236.145.908.652	27.471.851.667
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		225.903.345.991	25.050.366.000
8. Chi phí bán hàng	25		9.666.581	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	5.593.028.414	5.473.211.323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(239.121.499.930)	(31.297.883.533)
11. Thu nhập khác	31	27	423.014.129.415	-
12. Chi phí khác	32	28	75.478.512.388	787.788.117
13. Lợi nhuận khác	40		347.535.617.027	(787.788.117)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		108.414.117.097	(32.085.671.650)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	4.292.026.033	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.818.182	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		104.120.272.882	(32.085.671.650)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	108.414.117.097	(32.085.671.650)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.248.370.925	2.241.970.656
- Các khoản dự phòng	03	9.854.998.607	1.357.313.103
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	378.146.285	1.063.897.556
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(94.649.204)	(623.984.839)
- Chi phí lãi vay	06	225.903.345.991	25.050.366.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	346.704.329.701	(2.996.109.174)
- Tăng, giảm các khoản phải thu (*)	09	186.322.454.603	3.191.814.874
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.056.662.418	5.199.646.670
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(395.043.986.752)	(9.814.607.265)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.334.636.041	4.588.396.269
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(694.523.830)	(1.171.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	146.679.572.181	167.970.204
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(8.390.000)	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.564.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.023.141	29.984.839
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	19.633.141	3.593.984.839
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	435.678.371	663.121.305
2. Tiền trả nợ gốc vay (*)	34	(142.194.595.583)	(4.025.965.171)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(141.758.917.212)	(3.362.843.866)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	4.940.288.110	399.111.177
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	536.885.523	137.774.346
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.477.173.633	536.885.523

(*) Trong đó, số tiền trả nợ gốc vay được bù trừ với các khoản phải thu là 141.430.783.451 đồng.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thùy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC từ ngày 26/07/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 16 ngày 15/09/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng tương ứng với 30.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn chứng khoán UPCOM với mã cổ phiếu là PVV.

Số lượng người lao động tại ngày 31/12/2025 là 35 người (tại ngày 31/12/2024 là 14 người).

1.2. 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.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội. Công ty có một công ty con là:

Tên công ty con	Địa chỉ	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính riêng 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. 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:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng 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. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập riêng cho Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Vinaconex 39, không bao gồm báo cáo tài chính của công ty con.

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được lập dựa trên giả thiết hoạt động liên tục mặc dù Công ty tiếp tục gặp các khó khăn về tài chính thể hiện: Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của công ty là 341,67 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn đến âm vốn chủ sở hữu 22,23 tỷ đồng (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2024 là 445,79 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu 126,36 tỷ đồng), nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 47,91 tỷ đồng, trong khi số dư vay quá hạn với số tiền 81,3 tỷ đồng và lãi vay còn nợ là 273,5 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản đầu tư đã quá hạn và quyết toán các công trình dở dang để làm căn cứ xác định đúng số công nợ phải thu, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Do đó Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng 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 riêng 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.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. 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:

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.
- 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 của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.6. 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 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. 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 ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. 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 được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị văn phòng	03 - 07
Tài sản cố định khác	07

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm nhà cửa vật kiến trúc và các tài sản khác được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25
Các tài sản khác	05

4.9. 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.

4.10. 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 Vinacorex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại tầng 12 - Tòa nhà Vinacorex 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 Vinacorex 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.

4.11. 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 nắm 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.12. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay, nợ thuê tài chính và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được 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 báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14. 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 năm 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.

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

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Công ty ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng khi được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán chứng khoán kinh doanh; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá,...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16. 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 chỉ 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.

4.17. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	74.156.536	24.139.260
Tiền gửi ngân hàng	4.403.017.097	512.746.263
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	-
Cộng	5.477.173.633	536.885.523

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất 4,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	129.760.406	129.760.406
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	129.760.406	129.760.406
Phải thu các khách hàng khác	152.053.016.726	138.808.743.759
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
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	11.814.351.001	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	26.034.098.701	24.495.280.141
Cộng	152.182.777.132	138.938.504.165

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	9.033.537.664	9.033.537.664
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	4.298.046.763	4.298.046.763
Công ty Cổ phần phát triển thương mại và xây dựng công trình 689 - Công trình Quốc Lộ 3	5.125.800.820	5.125.800.820
Bà Nguyễn Thái Hiền	5.835.610.592	5.835.610.592
Ông Nguyễn Quốc Thắng	7.078.058.755	7.078.058.755
Ông Hồ Quang Thái	6.866.372.082	6.866.372.082
Ông Trần Văn Ngọc	8.804.131.209	8.804.131.209
Ông Ứng Minh Đông	7.800.000.000	7.800.000.000
Các nhà cung cấp khác	38.471.644.575	38.551.990.231
Cộng	93.313.202.460	93.393.548.116

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

MÃ SỐ B09 - DN

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	51.738.860.054	(4.860.638.459)	58.111.871.411	(4.860.638.459)
Tạm ứng	5.590.923.013	-	3.468.845.013	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000.000	-	13.000.250.400	-
Phải thu về cổ tức	5.911.814.000	(3.330.000.000)	5.911.814.000	(3.330.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ - lợi tức ủy thác vốn	20.138.911.764	-	20.138.911.764	-
Các khoản chi phí dịch vụ tại chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	6.579.572.008	-	6.579.572.008	-
Các khoản khác	8.517.639.269	(1.530.638.459)	9.012.478.226	(1.530.638.459)
Dài hạn	-	-	193.714.729.102	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (1)	-	-	91.788.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (2)	-	-	101.926.729.102	-
Cộng	51.738.860.054	(4.860.638.459)	251.826.600.513	(4.860.638.459)

- (1) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ký ngày 10/02/2012 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (Công ty Đồng Phát) và các Phụ lục sửa đổi về việc đầu tư dự án Nhà ở hỗn hợp cao tầng tại ô quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ). Tổng chi phí của dự án là 1.234.742.396.000 đồng, Công ty Cổ phần Vinaconex 39 góp vốn và nắm giữ 9% vốn của dự án, Công ty Đồng Phát góp vốn và nắm giữ 91% vốn của dự án. Theo thỏa thuận, sau ngày 15/06/2023 Công ty Đồng Phát không thực hiện góp vốn và không thực hiện triển khai công việc theo tiến độ nên các bên góp vốn, chia lợi nhuận theo tỷ lệ 50%-50%.

Công ty đã bàn giao toàn bộ giá trị phần vốn góp và quyền góp vốn theo hợp đồng này cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (Pvcombank) làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này. Ngày 26/12/2025, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã chấp thuận xử lý tài sản đảm bảo đối với khoản vay quá hạn tại ngân hàng và đã ký hợp đồng nguyên tắc số 2612/2025/HĐNTCN/PVCOMBANK-ĐP-VC39 với Công ty TNHH MTV Đầu tư ĐP (gọi tắt là "ĐP") và Công ty Cổ phần Vinaconex 39 để chuyển nhượng phần vốn góp vào dự án nêu trên với giá trị chuyển nhượng là 300 tỷ đồng (toàn bộ khoản tiền này được dùng để trả gốc, lãi vay cho Pvcombank). Trường hợp trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mà ĐP không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận trở thành thành viên liên danh chủ đầu tư thì Công ty phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà ĐP đã thanh toán cho Pvcombank theo hợp đồng này và nhận lại tài sản thế chấp.

Ngày 09/02/2026, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/VN39/ĐHĐCĐ đã thông qua việc phát hành cam kết bảo lãnh vay vốn cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV LG với giá trị bảo lãnh là 300 tỷ đồng để đảm bảo quyền lợi chủ sở hữu Công ty TNHH MTV Đầu tư ĐP trong trường hợp không thực hiện được thủ tục để ĐP trở thành thành viên Liên danh chủ đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B09 - DN**

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

- (2) Khoản góp vốn theo Hợp đồng liên kết kinh doanh số 150/HĐLK-2010 ký năm 2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp dầu khí IMICO về việc liên kết đầu tư dự án "Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" thuộc lô HH3 của dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Theo đó, Công ty nắm giữ 20% giá trị dự án. Công ty có quyền và nghĩa vụ thực hiện tương ứng với tỷ lệ nắm giữ. Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2107/2025/HĐCN/PVCOMBANK-PVV ngày 21/07/2025, nhằm xử lý khoản vay quá hạn tại Ngân hàng này.

9. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ QUÁ HẠN VÀ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN

	31/12/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng		131.255.529.974	130.932.328.974	(323.201.000)		136.276.647.278	135.953.446.278	(323.201.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	> 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	> 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	> 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	> 3 năm	13.752.381.005	13.752.381.005	-	> 3 năm	17.020.044.627	17.020.044.627	-
Các khách hàng khác	> 3 năm	30.861.342.068	30.538.141.068	(323.201.000)	> 3 năm	32.614.795.750	32.291.594.750	(323.201.000)
Trả trước cho người bán		92.097.210.960	92.097.210.960	-		93.230.683.524	93.230.683.524	-
Tạm ứng cho các đội thi công	> 3 năm	44.974.572.943	44.974.572.943	-	> 3 năm	44.974.572.943	44.974.572.943	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	> 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	> 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	> 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	33.791.053.590	33.791.053.590	-	> 3 năm	34.924.526.154	34.924.526.154	-
Phải thu khác		33.448.484.606	28.587.846.147	(4.860.638.459)		33.049.502.840	28.188.864.381	(4.860.638.459)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Trung Bộ	> 3 năm	20.138.911.764	20.138.911.764	-	> 3 năm	20.138.911.764	20.138.911.764	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và công nghiệp PVV	> 3 năm	2.581.814.000	2.581.814.000	-	> 3 năm	2.581.814.000	2.581.814.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	> 3 năm	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)	> 3 năm	4.860.638.459	-	(4.860.638.459)
Các đối tượng khác	> 3 năm	5.867.120.383	5.867.120.383	-	> 3 năm	5.468.138.617	5.468.138.617	-
Tạm ứng	> 3 năm	2.471.408.423	2.471.408.423	-	> 3 năm	2.471.408.423	2.471.408.423	-
Cộng		259.272.633.963	254.088.794.504	(5.183.839.459)		265.028.242.065	259.844.402.606	(5.183.839.459)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU SỐ B09 - DN**

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

Tại ngày 31/12/2025, các khoản công nợ có thời gian phát sinh trên 3 năm chủ yếu là các khoản công nợ liên quan đến các công trình xây dựng tạm dừng thi công lâu ngày nhưng chưa được quyết toán như khoản công nợ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa, Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam,... Các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước và Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu quá hạn và trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ không có khả năng thu hồi.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND		VND	VND
Chứng khoán kinh doanh		7.881.923.720	(1.133.421.554)		7.187.399.890	(1.003.670.508)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	115.772	1.163.492.000	(968.647.724)	105.772	1.163.492.000	(1.003.670.508)
Công ty Cổ phần Xây dựng điện VNECO4 (VE4)	774.000	6.011.675.670	-	77.400	6.011.675.670	-
Công ty Cổ phần May Thanh Trì (TTG)	1.300	12.232.220	-	1.300	12.232.220	-
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII)	5.000	150.150.000	(45.650.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	5.000	113.363.250	(27.863.250)	-	-	-
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	10.000	181.531.350	(18.031.350)	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (VIX)	5.000	155.310.155	(42.810.155)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	5.100	94.169.075	(30.419.075)	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		91.627.276.257	-		91.627.276.257	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (1)		91.627.276.257	-		91.627.276.257	-
Đầu tư vào công ty con		38.660.000.000	(38.660.000.000)		38.660.000.000	(28.934.752.439)
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV		38.660.000.000	(38.660.000.000)		38.660.000.000	(28.934.752.439)
Đầu tư vào đơn vị khác		30.000.000	-		30.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Đông Hoà Bình		30.000.000	-		30.000.000	-
Cộng		138.199.199.977	(39.793.421.554)		137.504.676.147	(29.938.422.947)

(1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng ủy thác vốn số 3010/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thoả thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacorex - PVC (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Vinacorex 39) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng trên đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	293.859.200	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	112.534.918.865	-	115.607.994.903	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	2.277.445.580	-
Cộng	112.828.778.065	-	117.885.440.483	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol, Phú Thọ	16.451.582.866	16.451.582.866
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.902.478	31.667.902.478
Dự án Khu cảng Thái Bình	8.500.793.987	12.496.201.770
Công trình Nhiệt điện Vũng Áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Công trình Đường vào trung tâm điện lực Thái Bình	8.488.669.000	8.488.669.000
Công trình 24 Căn biệt thự Nghi Sơn Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Các công trình khác	12.850.677.582	11.928.345.837
Cộng	112.534.918.865	115.607.994.903

Một số công trình như công trình khách sạn Lam Kinh, công trình 24 căn biệt thự Nghi Sơn-Thanh Hoá, công trình đường vào Trung tâm điện lực Thái Bình,... đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán liên quan đến Tổng Công ty Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp - Năng lượng Quốc gia Việt Nam) với tổng số tiền khoảng 102,39 tỷ đồng, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với đối tác và chủ đầu tư để sớm hoàn thành các hạng mục dở dang, quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (*)	22.580.474.685	26.453.599.605
Chi phí thuê văn phòng	6.927.654.034	7.153.069.114
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	965.342.467	1.265.342.467
Các khoản khác	82.647.426	18.743.467
Cộng	30.556.118.612	34.890.754.653

(*) 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). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã 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 vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011 (xem thuyết minh số 20).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	53.227.178.160	-	419.992.251	81.454.545	53.728.624.956
Mua trong năm	-	628.390.000	-	-	628.390.000
Tại ngày 31/12/2025	53.227.178.160	628.390.000	419.992.251	81.454.545	54.357.014.956
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	51.225.254.394	-	419.992.251	81.454.545	51.726.701.190
Khấu hao trong năm	320.003.808	6.400.269	-	-	326.404.077
Tại ngày 31/12/2025	51.545.258.202	6.400.269	419.992.251	81.454.545	52.053.105.267
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	2.001.923.766	-	-	-	2.001.923.766
Tại ngày 31/12/2025	1.681.919.958	621.989.731	-	-	2.303.909.689
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	46.827.101.972	-	419.992.251	81.454.545	47.328.548.768

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	43.757.475.370	4.130.582.274	47.888.057.644
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.085.261.500)	(1.085.261.500)
Tại ngày 31/12/2025	43.757.475.370	3.045.320.774	46.802.796.144
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	13.634.103.930	4.130.582.274	17.764.686.204
Khấu hao trong năm	1.921.966.848	-	1.921.966.848
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.085.261.500)	(1.085.261.500)
Tại ngày 31/12/2025	15.556.070.778	3.045.320.774	18.601.391.552
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	30.123.371.440	-	30.123.371.440
Tại ngày 31/12/2025	28.201.404.592	-	28.201.404.592
Nguyên giá BĐS đầu tư hết khấu hao vẫn còn sử dụng	-	3.045.320.774	3.045.320.774

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
Bên liên quan	6.441.494.091	6.441.494.091	6.238.117.172	6.238.117.172
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	6.441.494.091	6.441.494.091	6.238.117.172	6.238.117.172
Phải trả người bán khác	100.181.688.188	100.181.688.188	100.304.775.796	100.304.775.796
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	70.764.769.499	70.764.769.499	71.855.307.095	71.855.307.095
Cộng	106.623.182.279	106.623.182.279	106.542.892.968	106.542.892.968

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản	-	181.818.181
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	52.416.856.602	52.416.856.602
BQLDA các công trình xây dựng phía Bắc	21.943.379.596	22.143.379.596
Các đối tượng khác	5.768.072.570	1.603.336.642
Cộng	80.128.308.768	76.345.391.021

17. 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 giá trị gia tăng	162.642.345	688.798.710	851.441.055	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.292.026.033	-	4.292.026.033
Thuế thu nhập cá nhân	2.217.740	51.539.451	45.749.311	8.007.880
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	944.479.340	944.479.340	-
Các khoản phải nộp khác	-	11.390.000	11.390.000	-
Cộng	164.860.085	5.988.233.534	1.853.059.706	4.300.033.913

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả (*)	273.581.411.098	360.227.394.182
Chi phí phải trả khác	88.246.166	85.000.000
Cộng	273.669.657.264	360.312.394.182

(*) Như đã trình bày tại thuyết minh số 21, toàn bộ các khoản vay từ các ngân hàng thương mại, cá nhân, tổ chức đã quá hạn thanh toán. Trong năm, Công ty đã làm việc với các ngân hàng để đối chiếu, xác định số tiền gốc, lãi vay phải trả (bao gồm tiền lãi, lãi phạt quá hạn) và đã ghi nhận bổ sung chi phí lãi vay (bao gồm lãi phạt quá hạn) theo các đối chiếu này vào Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.009.121.323	91.588.011.171
Kinh phí công đoàn	19.863.161	20.434.241
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.607.980.000	3.607.980.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (*)	-	80.000.000.000
Phí bảo trì chung cư CT2A, CT2B và PVV-Vinafarm	4.423.447.254	5.934.947.049
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.957.830.908	2.024.649.881
Dài hạn	668.220.000	653.754.249
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	668.220.000	653.754.249
Cộng	10.677.341.323	92.241.765.420

(*) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVV VINACONEX ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đại Dương, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29/08/2010 với mục đích tài trợ cho Dự án Nam An Khánh.

Trong năm, Công ty đã khởi kiện Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại và theo quyết định của bản án phúc thẩm số 08/2025/KDTM-PT ngày 26/06/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương như sau: tuyên bố hợp đồng hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVV VINACONEX ký ngày 29/08/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex (tên gọi trước đây của Công ty Cổ phần Vinaconex 39) và Ngân hàng TMCP Đại Dương vô hiệu và buộc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 trả cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại số tiền 138.169.863.000 đồng trong đó bao gồm số tiền đã góp vốn là 80 tỷ đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 58.169.863.000 đồng. Công ty đã chi trả toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	28.626.599.130	33.534.016.117
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (2)	6.119.480.536	6.316.883.132
Cộng	34.746.079.666	39.850.899.249

- 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 (xem Thuyết minh số 12).
- 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 kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013.

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở chính (1)	69.363.237.819	69.363.237.819	-	69.363.237.819	-	-
Ông Nguyễn Bảo Trung (1)	-	-	69.363.237.819	-	69.363.237.819	69.363.237.819
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	46.479.047.927	46.479.047.927	120.000.000	46.599.047.927	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ	3.540.000.000	3.540.000.000	-	-	3.540.000.000	3.540.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
Công ty TNHH BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	3.200.000.000	-	-	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán AIS	-	-	315.678.371	112.762.132	202.916.239	202.916.239
Vay cá nhân	5.891.240.000	5.891.240.000	-	651.050.000	5.240.190.000	5.240.190.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	92.831.735.524	92.831.735.524	-	92.831.735.524	-	-
Cộng	223.305.261.270	223.305.261.270	69.798.916.190	211.557.833.402	81.546.344.058	81.546.344.058

- (1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (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 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại thời điểm giải ngân và được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BĐ ngày 08/03/2013. Theo biên bản định giá ngày 05/03/2013 tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng.

Ngày 10/10/2025, VIB ban hành Quyết định số 323804.25 về việc bán khoản nợ của Công ty cho ông Nguyễn Bảo Trung và thông báo bán khoản nợ của VIB, kể từ ngày 15/10/2025 ông Nguyễn Bảo Trung là chủ nợ mới của Công ty và là người kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến khoản vay, bao gồm nợ gốc và lãi phát sinh, được chuyển giao từ VIB sang ông Nguyễn Bảo Trung.

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

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

MẪU SỐ B09 - DN

Nợ quá hạn chưa thanh toán tại ngày 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc vay	Lãi vay	Gốc vay	Lãi vay
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở chính	-	-	69.363.237.819	82.933.307.045
Ông Nguyễn Bảo Trung	69.363.237.819	203.480.200.626	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	70.101.210.472	139.310.783.451	274.465.778.243
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	-	2.000.000.000	2.828.308.894
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ	3.540.000.000	-	3.540.000.000	-
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
Vay cá nhân	5.240.190.000	-	5.891.240.000	-
Cộng	81.343.427.819	273.581.411.098	223.305.261.270	360.227.394.182

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

MẪU SỐ B09 - DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(413.704.929.908)	(94.273.800.409)
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(32.085.671.650)	(32.085.671.650)
Tại ngày 01/01/2025	<u>300.000.000.000</u>	<u>15.069.800.000</u>	<u>1.123.204.630</u>	<u>3.238.124.869</u>	<u>(445.790.601.558)</u>	<u>(126.359.472.059)</u>
Lãi trong năm	-	-	-	-	104.120.272.882	104.120.272.882
Tại ngày 31/12/2025	<u>300.000.000.000</u>	<u>15.069.800.000</u>	<u>1.123.204.630</u>	<u>3.238.124.869</u>	<u>(341.670.328.676)</u>	<u>(22.239.199.177)</u>

Chi tiết chủ sở hữu tại 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ sở hữu %	Vốn góp VND	Tỷ lệ sở hữu %
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương)	50.000.000.000	16,67%	50.000.000.000	16,67%
Bà Nguyễn Bích Hằng	42.160.000.000	14,05%	42.160.000.000	14,05%
Ông Nguyễn Việt Hưng	29.672.000.000	9,89%	29.672.000.000	9,89%
Các cổ đông khác	178.168.000.000	59,39%	178.168.000.000	59,39%
Cộng	<u>300.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>300.000.000.000</u>	<u>100%</u>

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
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 đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.133.837.784	4.790.575.038
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.139.532.945	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.109.622.809	9.358.125.969
Cộng	18.382.993.538	14.148.701.007

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	7.552.590.741	7.106.518.491
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.277.445.580	-
Giá vốn dịch vụ	6.020.506.848	6.020.506.848
Cộng	15.850.543.169	13.127.025.339

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	225.903.345.991	25.050.366.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư dài hạn	9.854.998.607	1.357.313.103
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	6.118.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	378.146.285	1.063.897.556
Chi phí tài chính khác	3.299.769	275.008
Cộng	236.145.908.652	27.471.851.667

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.227.887.057	2.893.189.381
Chi phí vật liệu quản lý	7.881.389	82.462.635
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.400.269	-
Thuế, phí và lệ phí	963.728.013	956.118.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.380.131.686	1.520.230.845
Chi phí bằng tiền khác	7.000.000	21.210.000
Cộng	5.593.028.414	5.473.211.323

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Nam An Khánh (*)	216.973.813.770	-
Lãi chuyển nhượng vốn góp hợp tác kinh doanh dự án Đồng Phát-Phan Trọng Tuệ (*)	206.040.315.645	-
Cộng	423.014.129.415	-

(*) Chi tiết tại Thuyết minh số 8

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định không dùng	320.003.808	320.003.808
Khoản bồi thường thiệt hại (*)	58.169.863.000	-
Chi phí luật sư liên quan đến vụ kiện Oceanbank	14.814.814.815	-
Các khoản bị phạt	1.008.762.277	30.148.627
Các khoản khác	1.165.068.488	437.635.682
Cộng	75.478.512.388	787.788.117

(*) Chi tiết tại Thuyết minh số 19.

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	108.414.117.097	(32.085.671.650)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(86.944.896.020)	25.808.169.278
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>5.196.824.854</i>	<i>787.788.117</i>
<i>Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132</i>	<i>225.808.696.787</i>	<i>25.020.381.161</i>
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế TNDN</i>	<i>(206.040.315.645)</i>	<i>-</i>
<i>Trừ: Kết chuyển lỗ các năm trước (*)</i>	<i>(111.910.102.016)</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế	21.469.221.077	(6.277.502.372)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.293.844.215	-
Hoàn nhập thuế TNDN 1% tạm nộp	(1.818.182)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.292.026.033	-

(*) Trong việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, Công ty đã xem xét các giao dịch với các bên có quan hệ liên kết phát sinh trong các năm trước, tuy nhiên chưa loại trừ đầy đủ chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ qui định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết cho các năm 2020, năm 2023 và năm 2024. Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2025 với số tiền khoảng 4,29 tỷ. Ban Giám đốc Công ty sẽ hạch toán bổ sung thuế TNDN phải nộp (nếu có) khi có quyết toán chính thức từ cơ quan thuế.

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	413.465.974	358.462.635
Chi phí nhân công	3.937.661.062	3.053.735.381
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.928.367.117	1.921.966.848
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.896.595.732	7.526.732.348
Chi phí khác	979.838.013	977.328.462
Cộng	12.155.927.898	13.838.225.674

31. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài công ty con đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công ty không có bất kỳ bên liên quan nào khác.

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.005.142.700	1.142.837.156
Phải thu khác ngắn hạn	2.581.814.000	2.581.814.000

Giao dịch với bên liên quan

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Mua hàng			
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV		3.373.940.958	-
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc			
Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch	365.624.236	330.315.496
Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Lê Cẩm Tú	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Bích Hằng	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Việt Hưng	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)	-	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng giám đốc	368.129.060	325.963.588
Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh	Phó Tổng giám đốc	294.444.356	264.076.533
Cộng		1.028.197.652	920.355.617

32. THÔNG TIN KHÁC

Theo quy định về điều kiện công ty đại chúng tại Điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 như sau: "Công ty đại chúng là công ty cổ phần thuộc một trong hai trường hợp sau đây: a) Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên, có vốn chủ sở hữu từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ". Căn cứ quy định nêu trên, Công ty chưa đủ điều kiện là công ty đại chúng do vốn chủ sở hữu chưa đủ 30 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục gửi Ủy ban chứng khoán liên quan đến vấn đề này theo các quy định của Luật chứng khoán.

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thùy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng