

Số: 11/V21

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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

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

**1. Tên tổ chức:**

- Mã chứng khoán: V21
- Địa chỉ: phố Ba La, phường Dương Nội, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.6325.6588
- Email: [Vinaconex21@gmail.com](mailto:Vinaconex21@gmail.com)
- Website: Vinaconex21.vn

**2. Nội dung thông tin công bố:****- BCTC quý IV năm 2025**

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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



☒ Có

☐ Không

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: 19/01/2026 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 QIV/2025
  - VB giải trình số 10/V21
- ngày 19/01/2026

**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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 10/V21

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 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 Quý IV/2025 của Công ty CP Vinaconex 21 được lập ngày 19/01/2026 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình:
    - \* Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh QIV/2025 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo QIV/2024 bởi các yếu tố sau:
      - Doanh thu trong QIV/2025 đạt 57.605.109.376 đồng, tăng 63,8% so với doanh thu QIV/2024 trong khi giá vốn chỉ tăng 61,9% so với QIV/2024.
      - Chi phí lãi vay, chi phí quản lý doanh nghiệp QIV/2025 đều giảm so với QIV/2024.
    - \* Lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo QIV/2025 đạt 3.816.169.673 đồng, trong khi QIV/2024 bị lỗ bởi yếu tố chủ yếu:
      - Doanh thu trong QIV/2024 là 35.161.631.785 đồng, chỉ bằng 61% so với doanh thu QIV/2025, Lợi nhuận gộp trong QIV/2024 không đủ bù đắp chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.vinaconex21.vn](http://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 ✓  
CỘNG TY  
CỔ PHẦN  
VINACONEX 21  
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Nguyễn Mạnh Hà



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>403.256.673.522</b>	<b>283.285.838.810</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.142.913.151</b>	<b>14.811.078.411</b>
1. Tiền	111	V.01	6.142.913.151	14.811.078.411
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>170.508.384.095</b>	<b>159.573.263.553</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03a	26.358.872.264	34.117.995.970
2. Trả trước cho người bán	132		61.114.185.895	22.293.567.973
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	V.04a	85.017.164.400	105.143.538.074
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.981.838.464)	(1.981.838.464)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>201.808.347.236</b>	<b>92.036.121.791</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	201.808.347.236	92.036.121.791
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.797.029.040</b>	<b>16.865.375.055</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	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		2.099.928.469	1.655.563.029
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.14a	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>81.261.297.499</b>	<b>82.607.540.255</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>32.288.000</b>	<b>32.288.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	32.288.000	32.288.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>35.725.811.534</b>	<b>36.908.542.715</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>16.764.581.600</b>	<b>17.191.138.640</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>28.298.448.000</b>	<b>28.443.805.900</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08b	28.298.448.000	28.443.805.900
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	256		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>440.168.365</b>	<b>31.765.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	440.168.365	31.765.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>484.517.971.021</b>	<b>365.893.379.065</b>

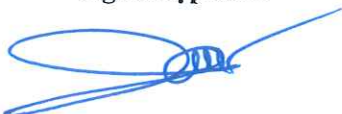
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>362.902.001.024</b>	<b>245.163.891.141</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>246.596.412.517</b>	<b>224.883.909.674</b>
1. Phải trả người bán	311	V.16a	31.719.610.529	50.894.040.580
2. Người mua trả tiền trước	312		52.289.530.275	77.765.087.663
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	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	315	V.18	4.813.117.280	71.203.040
6. Phải trả nội bộ	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện	318	V.20a	70.090.909	62.727.272
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19a	105.364.828.424	33.239.695.053
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	50.090.144.447	59.335.866.915
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23a		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>116.305.588.507</b>	<b>20.279.981.467</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện	336	V.20b	19.773.174.390	20.279.981.467
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	96.532.414.117	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>121.615.969.997</b>	<b>120.729.487.924</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.25	<b>121.615.969.997</b>	<b>120.729.487.924</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	777.775.837
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp lại doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		957.330.660	70.848.587
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.848.587	1.246.914.812
LNST chưa phân phối năm nay	421b		886.482.073	(1.176.066.225)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>484.517.971.021</b>	<b>365.893.379.065</b>

Người lập biểu



Hà Đức Tâm

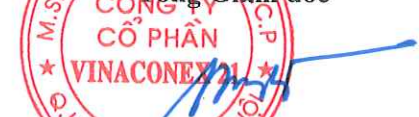
Kế toán trưởng



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huy Cường



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II: LÃI LỖ

QIV/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2025 VND	QIV/2024 VND	Lũy kế	
					Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	57.605.109.376	35.161.631.785	159.807.575.999	119.230.524.183
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		57.605.109.376	35.161.631.785	159.807.575.999	119.230.524.183
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	51.829.831.857	32.009.694.633	144.889.093.214	107.326.708.686
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.775.277.519	3.151.937.152	14.918.482.785	11.903.815.497
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	139.304	303.142.107	7.497.215	1.683.743.434
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1.050.163.260	1.129.670.655	4.233.577.189	3.944.367.437
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.050.163.260	1.129.670.655	4.233.577.189	3.944.367.437
8. Chi phí bán hàng	24	VI.08a	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08b	907.280.228	3.576.360.367	9.871.415.614	11.870.526.666
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.817.973.335	(1.250.951.763)	820.987.197	(2.227.335.172)
{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}						
11. Thu nhập khác	31	VI.06	232.749	11.131.433	380.594.260	1.176.118.775
12. Chi phí khác	32	VI.07	2.036.411	1.065.164	315.099.384	124.849.828
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.803.662)	10.066.269	65.494.876	1.051.268.947
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.816.169.673	(1.240.885.494)	886.482.073	(1.176.066.225)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	(5.272.258)	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-
						3

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN II: LÃI LỖ

QIV/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2025 VND	QIV/2024 VND	Lũy kế Quý IV/2025 VND	Lũy kế Quý IV/2024 VND
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.816.169.673	(1.235.613.236)	886.482.073	(1.176.066.225)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		318	(103)	74	(98)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Huy Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Dương Nội - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

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

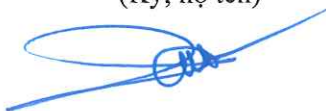
Chỉ tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ				Lũy kế	Đơn vị tính: VND
			Số phải nộp	Số phát nộp	Số đã nộp	Số phải nộp		
<b>I/ Thuế</b>	<b>10</b>	<b>83.810.452</b>	<b>289.382.511</b>	<b>316.893.761</b>	<b>289.382.511</b>	<b>316.893.761</b>	<b>56.299.202</b>	
1. Thuế GTGT phải nộp	11	-	-	-	-	-	-	-
Trong đó: Thuế GTGT của hàng NK	12	-	-	-	-	-	-	-
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13	-	-	-	-	-	-	-
3. Thuế xuất nhập khẩu	14	-	-	-	-	-	-	-
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	-	-	-	-	-	-	-
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	49.892.771	214.396.569	207.990.138	214.396.569	207.990.138	56.299.202	
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-	-
7. Thuế môn bài	18	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	-
8. Thuế nhà đất	19	33.917.681	28.147.522	62.065.203	28.147.522	62.065.203	-	-
9. Tiền thuế đất	20	-	42.838.420	42.838.420	42.838.420	42.838.420	-	-
10. Các loại thuế khác	21	-	-	-	-	-	-	-
<b>II/ Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>21.489.578</b>	<b>12.650.000</b>	<b>34.139.578</b>	<b>12.650.000</b>	<b>34.139.578</b>	<b>-</b>	
1. Các khoản phụ thu	31	-	-	-	-	-	-	-
2. Các khoản phí, lệ phí	32	-	-	-	-	-	-	-
3. Các khoản phải nộp khác	33	21.489.578	12.650.000	34.139.578	12.650.000	34.139.578	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>105.300.030</b>	<b>302.032.511</b>	<b>351.033.339</b>	<b>302.032.511</b>	<b>351.033.339</b>	<b>56.299.202</b>	



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

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VND	
		Số tiền	Số tiền
		Kỳ này	Lũy kế
<b>I. Thuế GTGT được khấu trừ</b>			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	14.984.812.026	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	20.095.933.200	20.095.933.200
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	12.608.644.655	12.608.644.655
a, Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	12.608.644.655	12.608.644.655
b, Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c, Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d, Thuế GTGT không được khấu trừ	16	-	
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	22.472.100.571	x
<b>II. Thuế GTGT được hoàn lại</b>			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
<b>III. Thuế GTGT được giảm</b>			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
<b>IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa</b>			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	-	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	12.608.644.655	12.608.644.655
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	12.608.644.655	12.608.644.655
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44	-	
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	-	-
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	-	x

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

Theo phương pháp gián tiếp

QIV/2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIV/2025	Lũy kế QIV/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		886.482.073	(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 chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.497.215)	(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 khi thay đổi vốn lưu động	08		6.632.306.339	2.044.449.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.688.509.062)	(34.635.528.203)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(109.772.225.445)	(16.950.675.241)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		29.831.053.994	34.154.231.861
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(408.403.365)	(224.020.000)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3.613.212.949)	(3.942.841.477)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(96.018.990.488)</b>	<b>(19.554.383.357)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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 chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	15.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.497.215	1.683.743.434
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>64.133.579</b>	<b>17.536.003.716</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		180.694.482.212	83.974.844.998
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(93.407.790.563)	(74.505.907.621)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

Theo phương pháp gián tiếp

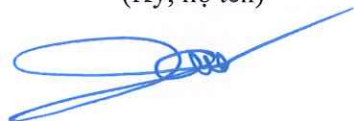
QIV/2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIV/2025	Lũy kế QIV/2024
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
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		6.142.913.151	14.811.078.411

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QIV/2025****I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn:**

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

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

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS và sản xuất bê tông thương phẩm

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, buro điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

- + Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- + Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;
- + Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;
- + Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;
- + Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

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

Điện thoại: 042.63256588

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính****1. Kỳ kế toán:**

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

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2025 kết thúc ngày 31/12/2025

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

### II Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

### III Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

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

#### 3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ

##### 3.1. Tài sản cố định hữu hình:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

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

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

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

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

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****QIV/2025***(tiếp theo)***Loại tài sản****Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa vật kiến trúc

5 - 49

Máy móc thiết bị

5 - 7

Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

5 - 8

Thiết bị dụng cụ quản lý

3 - 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng trên một năm;

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

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

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản
- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QIV/2025***(tiếp theo)***11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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

**14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái****15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****15.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

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

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

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

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

**15.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn*****Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

*(tiếp theo)*

**15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

- + Đối với các công trình đã hoàn thành bàn giao không còn các hạng mục dở dang, giá vốn được ghi nhận bằng tổng chi phí thực tế phát sinh đã được tập hợp phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.
  - + Đối với các công trình còn có các hạng mục dở dang đến cuối kỳ, Công ty tiến hành kiểm kê, đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ và xác định giá vốn trên cơ sở:  $\text{Giá vốn xây lắp ghi nhận trong kỳ} = \text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ} + \text{Tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh trong kỳ} - \text{Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ đã ghi nhận của từng công trình}$ .
  - + Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng.
- Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Tiền mặt	4.380.266.476	47.145.654
- Văn phòng Công ty	4.369.967.275	35.846.453
- Chi nhánh Cam Thượng	10.299.201	11.299.201
	-	-
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.762.646.675	14.763.932.757
- Văn phòng Công ty	1.760.723.705	14.761.507.830
- Chi nhánh Cam Thượng	1.922.970	2.424.927
	-	-
+ Tiền đang chuyển	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.142.913.151</b>	<b>14.811.078.411</b>
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
3. Phải thu khách hàng	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Văn phòng Công ty	26.358.872.264	34.117.995.970
- Các khách hàng Công ty	26.358.872.264	34.117.995.970
+ Chi nhánh Cam Thượng	-	-
- Các khách hàng khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>26.358.872.264</b>	<b>34.117.995.970</b>
b, Phải thu khách hàng dài hạn		
- Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên		-
- Các khách hàng khác		-
<b>Cộng</b>		-
c, Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

4. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho các Ban quản lý; Đội trưởng, Chủ nhiệm công trình để triển khai các dự án, công trình	83.140.951.169		83.556.843.564	
- Phải thu người lao động;	-		-	
- Ký cược, ký quỹ;	-		-	
- Phải thu khác.	1.876.213.231		21.586.694.510	-
+ Văn phòng Công ty	1.876.213.231		21.586.694.510	-
+CN Cam thượng	-		-	
	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>85.017.164.400</b>	<b>-</b>	<b>105.143.538.074</b>	<b>-</b>
b, Dài hạn				
- Phải thu khác.	32.288.000		32.288.000	
+ Văn phòng Công ty	32.288.000		32.288.000	
+ Chi nhánh Cam Thượng	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>32.288.000</b>	<b>-</b>	<b>32.288.000</b>	<b>-</b>

## 5. Tài sản thiếu chờ xử lý

(Chi tiết theo từng loại tài sản thiếu)

31/12/2025		01/01/2025	
VNĐ		VNĐ	
Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị

6. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	-		-	
- Công cụ, dụng cụ;	44.866.329		62.450.492	-
+ Văn phòng Công ty	44.866.329	-	62.450.492	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	201.763.480.907		91.973.671.299	-
+ Văn phòng Công ty	201.763.480.907		91.973.671.299	-
<b>Cộng</b>	<b>201.808.347.236</b>	<b>-</b>	<b>92.036.121.791</b>	<b>-</b>

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

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

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>VNĐ</b>		<b>VNĐ</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
(Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)				
+ Văn phòng công ty	-	-	-	-
Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)				
	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>VNĐ</b>		<b>VNĐ</b>	
- XD CB;	28.298.448.000		28.443.805.900	
+ Sửa chữa, cải tạo văn phòng Công ty		-	145.357.900	
+ Tầng hầm mở rộng tòa 19T1	28.298.448.000		28.298.448.000	
<b>Cộng</b>	<b>28.298.448.000</b>		<b>28.443.805.900</b>	

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

## 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Dư 01/01/2025</b>	45.812.007.991	9.239.438.101	7.553.107.339	1.509.194.099	659.600.000	64.773.347.530
- Mua trong kỳ		60.000.000		95.000.000	52.000.000	207.000.000
- Đầu tư XDCB I	-					-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		936.454.545	-			936.454.545
- Giảm khác		-	-	-		-
<b>Dư 31/12/2025</b>	45.812.007.991	8.362.983.556	7.553.107.339	1.604.194.099	711.600.000	64.043.892.985
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						-
<b>Dư 01/01/2025</b>	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	972.027.972	56.725.954	-	46.533.319	17.900.007	1.093.187.252
- Tăng khác						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán		639.910.616	-			639.910.616
- Giảm khác		-	-	-		-
<b>Dư 31/12/2025</b>	10.355.450.510	8.312.886.779	7.553.107.339	1.469.202.407	627.434.416	28.318.081.451
<b>Giá trị còn lại</b>						-
<b>Dư 01/01/2025</b>	36.428.585.453	343.366.660	-	86.525.011	50.065.591	36.908.542.715
<b>Dư 31/12/2025</b>	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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý;
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình.

## 10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

## 11. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<b>12. Tăng giảm bất động sản đầu tư</b>	<b>19.195.066.800</b>	<b>19.195.066.800</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

13. Chi phí trả trước	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
a, Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;		
- Chi phí đi vay;		
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	225.000.000	225.000.000
Cộng	225.000.000	225.000.000
b, Dài hạn		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Tư vấn phát hành cổ phiếu;	-	
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	440.168.365	31.765.000
+ Sửa chữa văn phòng	402.225.032	-
+ Thiết kế website	17.700.000	-
+ Phần mềm kế toán	20.243.333	31.765.000
Cộng	440.168.365	31.765.000

14. Tài sản khác	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
Cộng	-	-
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
Cộng		

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025 VNĐ		Từ 01/01 đến 31/12/2025		01/01/2025 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	50.090.144.447	50.090.144.447	84.162.068.095	93.407.790.563	59.335.866.915	59.335.866.915
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Cộng	50.090.144.447	50.090.144.447	84.162.068.095	93.407.790.563	59.335.866.915	59.335.866.915
b, Vay dài hạn (Chi tiết theo kỳ hạn)						
Vay BIDV Hà Đông	96.532.414.117	96.532.414.117	96.532.414.117	-	-	-
Cộng	96.532.414.117	96.532.414.117	96.532.414.117	-	-	-

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

c, Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Từ 01/01 đến 31/12/2025			Từ 01/01 đến 31/12/2024		
	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc	Tổng số	Trả tiền lãi	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến 5 năm						
Trên 5 năm						

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

	31/12/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính;				
<b>Cộng</b>				
- Lý do chưa thanh toán				

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

16. Phải trả người bán	31/12/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
+ Văn phòng Công ty	25.688.411.768	25.688.411.768	44.862.841.819	44.862.841.819
- Công ty TNHH Quảng Long	-	-	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	25.688.411.768	25.688.411.768	44.862.841.819	44.862.841.819
+ Chi nhánh Cam Thượng	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761	6.031.198.761
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>31.719.610.529</b>	<b>31.719.610.529</b>	<b>50.894.040.580</b>	<b>50.894.040.580</b>
b, Các khoản phải trả người bán dài hạn				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả;				
- Phải trả cho các đối tượng khác				
<b>Cộng</b>				
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;				
- Các đối tượng khác				
<b>Cộng</b>				

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

d, Phải trả người bán là các bên liên quan

Chi tiết theo từng đối tượng

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2025 VNĐ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025 VNĐ
+ Thuế GTGT	-	-	-	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
+ Thuế Thu nhập cá nhân	49.892.771	214.396.569	207.990.138	56.299.202
+ Các loại thuế khác	55.407.259	87.635.942	143.043.201	-
<b>Cộng</b>	<b>105.300.030</b>	<b>302.032.511</b>	<b>351.033.339</b>	<b>56.299.202</b>
<b>18. Chi phí phải trả</b>		<b>31/12/2025 VNĐ</b>		<b>01/01/2025 VNĐ</b>
a, Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay		691.567.280		71.203.040
- Các khoản trích trước khác;		4.121.550.000		-
<b>Cộng</b>		<b>4.813.117.280</b>		<b>71.203.040</b>
b, Dài hạn				
<b>Cộng</b>				
<b>19. Phải trả khác</b>		<b>31/12/2025 VNĐ</b>		<b>01/01/2025 VNĐ</b>
a, Ngắn hạn				
- Tài sản thừa chờ giải quyết;				
- Kinh phí công đoàn;		-		-
- Bảo hiểm y tế, BH xã hội, BH thất nghiệp		-		-
- Phải trả về cổ phần hoá;				
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;				
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;				
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.		105.364.828.424		33.239.695.053
<b>Cộng</b>		<b>105.364.828.424</b>		<b>33.239.695.053</b>
b, Dài hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		-		-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		-		-
<b>Cộng</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
c, Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)				



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

		31/12/2025	01/01/2025
		VNĐ	VNĐ
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>			
a, Ngắn hạn		70.090.909	62.727.272
<b>Cộng</b>		<b>70.090.909</b>	<b>62.727.272</b>
b, Dài hạn		19.773.174.390	20.279.981.467
<b>Cộng</b>		<b>19.773.174.390</b>	<b>20.279.981.467</b>

c, Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).

**21. Trái phiếu phát hành**

21.1 Trái phiếu		31/12/2025			01/01/2025		
		Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a, Trái phiếu phát hành							
<b>Cộng</b>							
b, Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)							
<b>Cộng</b>							

21.2 Trái phiếu chuyển đổi

**22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả**

23. Dự phòng phải trả	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ

**24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

## 25. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Đồng Việt Nam

## Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
<b>Dư 01/01/2024</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>-</b>	<b>777.775.837</b>	<b>1.246.914.812</b>	<b>115.003.931.609</b>
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	(1.176.066.225)	(1.176.066.225)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Dư 01/01/2025</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>-</b>	<b>777.775.837</b>	<b>70.848.587</b>	<b>120.729.487.924</b>
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
- Lãi	-	-	-	-	886.482.073	886.482.073
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Dư 31/12/2025</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>(117.026.500)</b>	<b>-</b>	<b>777.775.837</b>	<b>957.330.660</b>	<b>121.615.969.997</b>

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
- Vốn góp của Tổng công ty Vinaconex	390.000.000	390.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	119.607.890.000	119.607.890.000
<b>Cộng</b>	<b>119.997.890.000</b>	<b>119.997.890.000</b>

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

	3/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-



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

(tiếp theo)

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

## đ, Cổ tức

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

e, Các quỹ của doanh nghiệp	01/01/2025 VNĐ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025 VNĐ
- Quỹ đầu tư phát triển;	777.775.837	-	-	777.775.837
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;				
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.				
<b>Cộng</b>	<b>777.775.837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>777.775.837</b>

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

**26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản**

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

31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
-------------------	-------------------

**27. Chênh lệch tỷ giá**

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

31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
-------------------	-------------------

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

(tiếp theo)

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

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<b>28. Nguồn kinh phí</b>		
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm		
- Chi sự nghiệp		
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm		
<b>29. Các khoản mục ngoài bảng CĐKT</b>	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ

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

a, Doanh thu	Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
+ Doanh thu bán hàng	-	-
+ Doanh thu xây lắp	147.090.335.103	83.535.075.679
+ Doanh thu bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Doanh thu bất động sản	11.362.840.181	34.418.506.083
+ Doanh thu dịch vụ	1.354.400.715	1.276.942.421
+ Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>159.807.575.999</b>	<b>119.230.524.183</b>
b, Doanh thu các bên liên quan (Chi tiết theo từng đối tượng)		

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
<b>Cộng</b>		

**3. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
+ Giá vốn bán hàng		
+ Giá vốn xây lắp	133.777.182.174	75.797.845.349
+ Giá vốn bán bê tông thương phẩm	-	-
+ Giá vốn bất động sản	10.685.354.000	31.079.910.993
+ Giá vốn dịch vụ	426.557.040	448.952.344
+ Giá vốn khác		
<b>Cộng</b>	<b>144.889.093.214</b>	<b>107.326.708.686</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

4. Doanh thu hoạt động tài chính		Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		7.497.215	1.683.743.434
<b>Cộng</b>		<b>7.497.215</b>	<b>1.683.743.434</b>
5. Chi phí tài chính		Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
- Lãi tiền vay;		4.233.577.189	3.944.367.437
<b>Cộng</b>		<b>4.233.577.189</b>	<b>3.944.367.437</b>
6. Thu nhập khác		Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
- Các khoản khác.		380.594.260	1.176.118.775
<b>Cộng</b>		<b>380.594.260</b>	<b>1.176.118.775</b>
7. Chi phí khác		Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
- Các khoản khác.		315.099.384	124.849.828
<b>Cộng</b>		<b>315.099.384</b>	<b>124.849.828</b>
8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp		Lũy kế QIV/2025 VNĐ	Lũy kế QIV/2024 VNĐ
a, Chi phí bán hàng		-	-
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
b, Chi phí quản lý doanh nghiệp			
+ Chi phí nhân viên quản lý		6.478.403.927	7.397.965.878
+ Chi phí vật liệu quản lý		-	-
+ Chi phí đồ dùng văn phòng		-	-
+ Chi phí khấu hao TSCĐ		776.910.230	828.731.124
+ 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
<b>Cộng</b>		<b>9.871.415.614</b>	<b>11.870.526.666</b>
c, Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý d			
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;			
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;			
- Các khoản ghi giảm khác			

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

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

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

<b>11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>Lũy kế QIV/2025 VNĐ</b>	<b>Lũy kế QIV/2024 VNĐ</b>
---------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	<b>Lũy kế QIV/2025 VNĐ</b>	<b>Lũy kế QIV/2024 VNĐ</b>
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QIV/2025

(tiếp theo)

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

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

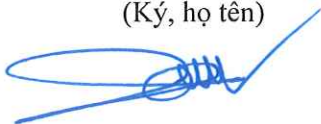
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

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

### VIII. Những thông tin khác

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

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Hà Đức Tâm

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Phan Trường Quân

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường