

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng 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 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 46

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 17 vào ngày 17 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Trung, Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

2-C.T.
UNG
M
HIMIN



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12818041/68610007

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinaconex 25

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Mạnh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1

Nguyễn Hoàng Long
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

300/
CÔ
T
NST
/IẾ
PHC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.325.697.653.154	1.166.607.947.521
110	I. Tiền	4	50.091.738.553	29.077.569.847
111	1. Tiền		50.091.738.553	23.077.569.847
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	158.812.406.241	72.143.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		158.812.406.241	72.143.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		570.698.091.747	632.686.630.293
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	482.203.496.331	533.839.468.611
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	37.608.393.614	17.774.658.331
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	86.584.793.995	93.871.478.847
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7, 8	(35.698.592.193)	(12.798.975.496)
140	IV. Hàng tồn kho	9	531.172.088.438	423.258.183.120
141	1. Hàng tồn kho		531.172.088.438	423.258.183.120
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.923.328.175	9.442.564.261
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	6.894.319.465	3.549.773.732
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.029.008.710	5.892.790.529
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		82.259.491.936	65.875.570.919
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.959.903.143	5.593.844.787
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	12.959.903.143	5.593.844.787
220	II. Tài sản cố định		32.689.182.820	22.441.051.272
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.225.236.579	14.921.096.733
222	Nguyên giá		167.928.731.011	178.856.271.002
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(154.703.494.432)	(163.935.174.269)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	18.059.946.241	6.115.954.539
225	Nguyên giá		22.246.528.618	7.361.111.111
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.186.582.377)	(1.245.156.572)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	1.404.000.000	1.404.000.000
228	Nguyên giá		1.849.850.000	1.849.850.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(445.850.000)	(445.850.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	11.023.130.245
231	1. Nguyên giá		-	11.023.130.245
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.175.922.187	1.753.788.457
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.175.922.187	1.753.788.457
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		162.250.000	162.250.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	5.162.250.000	5.162.250.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.272.233.786	24.901.506.158
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	34.272.233.786	24.901.506.158
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.407.957.145.090	1.232.483.518.440

11802
IG TY
NHH
& YOU
NAN
HỒ CỨ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.116.839.136.116	961.410.075.723
310	I. Nợ ngắn hạn		1.104.162.053.437	956.862.767.202
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	285.264.809.480	300.869.680.142
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	272.415.196.232	159.451.295.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	13.106.859.855	3.819.749.823
314	4. Phải trả người lao động		49.674.599.851	27.012.928.341
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	21.100.423.770	41.128.229.666
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	172.001.152.110	161.295.388.796
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	279.932.818.479	253.656.550.328
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	10.426.087.864	9.388.839.273
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		240.105.796	240.105.796
330	II. Nợ dài hạn		12.677.082.679	4.547.308.521
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	12.266.932.400	4.273.875.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	410.150.279	273.433.521
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		291.118.008.974	271.073.442.717
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	291.118.008.974	271.073.442.717
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		240.000.000.000	240.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	240.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.473.350.000	6.473.350.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		16.136.363.316	16.136.363.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.508.295.658	8.463.729.401
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		8.463.729.401	989.516.518
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		20.044.566.257	7.474.212.883
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.407.957.145.090	1.232.483.518.440



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

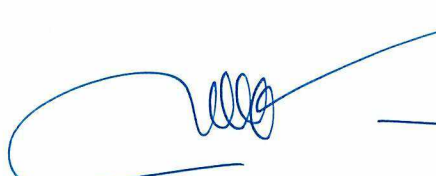
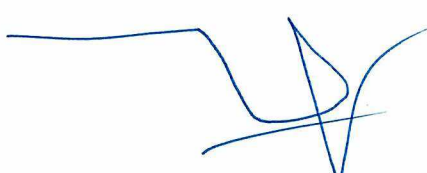
Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.621.007.845.613	1.057.004.061.947
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.621.007.845.613	1.057.004.061.947
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.477.526.302.751)	(957.072.521.110)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		143.481.542.862	99.931.540.837
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.3	3.105.331.237	5.901.347.304
22	7. Chi phí tài chính	25	(17.187.119.845)	(17.243.140.937)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.187.119.845)	(17.243.140.937)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(46.085.187.049)	(44.052.848.115)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(53.955.379.394)	(34.769.852.524)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.359.187.811	9.767.046.565
31	11. Thu nhập khác	27	7.932.289.553	1.810.544.490
32	12. Chi phí khác	27	(8.213.734.952)	(1.029.084.016)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	27	(281.445.399)	781.460.474
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.077.742.412	10.548.507.039
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(9.033.176.155)	(3.074.294.156)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.044.566.257	7.474.212.883
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	835	311
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	835	311

Nguyễn Minh Tuấn
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		29.077.742.412	10.548.507.039
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		7.804.656.731	10.722.075.317
03	Trích lập các khoản dự phòng		24.073.582.046	2.694.496.581
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.595.859.596)	(6.174.607.304)
06	Chi phí lãi vay	25	17.187.119.845	17.243.140.937
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.547.241.438	35.033.612.571
			28.868.849.939	18.633.532.329
09	Giảm các khoản phải thu		(97.626.716.134)	(22.262.665.863)
10	Tăng hàng tồn kho		113.898.207.845	(21.042.616.611)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(12.715.273.361)	(8.494.346.917)
12	Tăng chi phí trả trước		(26.995.921.323)	(30.489.092.626)
14	Tiền lãi vay đã trả			
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.997.651.082)	(3.641.153.838)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		73.978.737.322	(32.262.730.956)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.016.033.428)	(754.117.063)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		14.618.249.500	273.260.000
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(88.128.000.000)	(28.001.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.833.000.000	70.248.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.374.913.098	4.474.646.124
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(73.317.870.830)	46.240.789.061

0300
C
ERNS
VII
NH PP

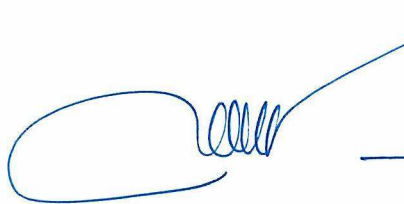
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

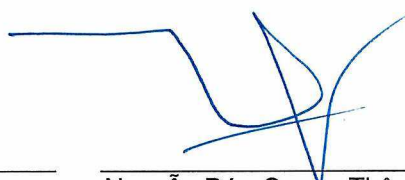
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.006.246.865.015	777.037.661.879
34	Tiền trả nợ gốc vay		(982.757.825.264)	(790.438.349.957)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(3.119.514.200)	(1.332.450.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(16.223.337)	(8.396.759.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		20.353.302.214	(23.129.897.328)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		21.014.168.706	(9.151.839.223)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.077.569.847	38.229.409.070
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	50.091.738.553	29.077.569.847

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty"), trước đây là Công ty Xây lắp số 25 – một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3303070094 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27 tháng 12 năm 2004. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4000378261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 17 vào ngày 17 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, sân bay, bến cảng, thủy điện, đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- ▶ Sản xuất đá, bê tông và các vật liệu xây dựng khác;
- ▶ Phát triển và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty căn cứ theo thời gian thi công của các công trình xây lắp và các dự án kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 89A, đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 593 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 472).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 2 chi nhánh bao gồm:

STT	Tên chi nhánh	Tổ chức kế toán	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1	Chi nhánh Vật liệu xây dựng Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Hạch toán phụ thuộc	Thành phố Đà Nẵng	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
2	Chi nhánh Bất động sản Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Quảng Nam	Hạch toán phụ thuộc	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty

Công ty có các chi nhánh hạch toán độc lập và hạch toán phụ thuộc ("chi nhánh") như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của Trụ sở chính Công ty (bao gồm Trụ sở chính và chi nhánh hạch toán phụ thuộc) và các chi nhánh hạch toán độc lập. Báo cáo tài chính của các chi nhánh hạch toán độc lập được lập cùng kỳ và sử dụng chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính của Công ty được thực hiện bằng cách cộng hợp các chỉ tiêu tương ứng của các báo cáo tài chính của Trụ sở chính và các chi nhánh hạch toán độc lập. Các giao dịch và số dư về đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, thu hộ, chi hộ giữa các chi nhánh hạch toán độc lập và Trụ sở chính Công ty được cân trừ theo từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 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 (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|--|
| Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Chi phí phải trả cho thầu phụ, giá vốn nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị và lao động trực tiếp cộng với chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp giá đích danh. |

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường [có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể] tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 31 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *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 hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Dự phòng chi phí khôi phục hiện trường

Doanh nghiệp trích lập dự phòng cho chi phí hoàn nguyên môi trường, chi phí thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng khi Công ty có nghĩa vụ phải phục hồi nguyên trạng mặt bằng khu vực mà Công ty đã thực hiện hoạt động khai thác tài nguyên vào thời điểm kết thúc giai đoạn thuê mỏ. Dự phòng chi phí khôi phục hiện trường được ghi nhận được lập dựa trên thông báo ký quỹ của Nhà nước để thanh toán nghĩa vụ đó.

Chi phí hoàn nguyên môi trường, chi phí thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng được ghi nhận theo tổng giá trị ký quỹ bắt buộc phân bổ đều cho thời gian khai thác.

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác. Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành (tiếp theo)

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và được xác nhận bởi khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty được xác định.

3.18 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa trên khối lượng công việc được thực hiện trong năm và nghiệm thu bởi khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh độc lập, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh độc lập, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc cung cấp dịch vụ xây lắp, hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông, hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Công ty trong năm.

02-C
TY
I
JUN
AM
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm vật liệu và dịch vụ xây lắp.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.551.361.865	1.585.454.863
Tiền gửi ngân hàng	48.540.376.688	21.492.114.984
Các khoản tương đương tiền	-	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	50.091.738.553	29.077.569.847

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	158.812.406.241	158.812.406.241	72.143.000.000	72.143.000.000
TỔNG CỘNG	158.812.406.241	158.812.406.241	72.143.000.000	72.143.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 6,70%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,90%/năm đến 5,10%/năm).

Công ty đã sử dụng một số khoản tiền gửi này làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng	470.561.417.016	510.197.583.481
- Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm	81.991.727.800	81.991.727.800
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	66.716.087.946	28.062.481.370
- Các khách hàng khác	321.853.601.270	400.143.374.311
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	11.642.079.315	23.641.885.130
TỔNG CỘNG	482.203.496.331	533.839.468.611
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(33.593.596.078)	(10.705.127.878)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số cuối năm

Số đầu năm

Công ty TNHH Sản xuất Cầu kiện Công nghệ cao Viết Hải	4.130.528.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Thanh Hải	3.948.674.071	-
Trả trước cho người bán khác	29.529.191.543	17.774.658.331
TỔNG CỘNG	37.608.393.614	17.774.658.331
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(678.420.315)	(667.271.818)

Đơn vị tính: VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Giá trị

Dự phòng

Giá trị

Dự phòng

Ngắn hạn				
Phải thu ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	69.026.597.941	-	67.157.170.541	-
Ký quỹ, ký cược	6.219.871.329		16.187.029.34	-
Các khoản tạm ứng lương và chi phí triển khai dự án cho nhân viên	4.285.178.871		5.673.390.910	-
Phải thu nhân viên tiền đền bù do thiếu hụt vật tư, thiết bị	139.776.246		324.721.505	-
Phải thu ngắn hạn khác	6.913.369.608	(1.426.575.800)	4.529.166.548	(1.426.575.800)
TỔNG CỘNG	86.584.793.995	(1.426.575.800)	93.871.478.847	(1.426.575.800)

Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.460.000.000	-	4.778.041.381	-
Phải thu dài hạn khác	2.499.903.143	-	815.803.406	-
TỔNG CỘNG	12.959.903.143	-	5.593.844.787	-

3008
CỘNG
HÒA
NHÂN DÂN
VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Dana HomeLand	20.274.970.106	9.944.352.433	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang	9.080.246.558	3.911.556.720	-	-
Các đối tượng khác	25.251.098.933	5.051.814.251	12.798.975.496	-
TỔNG CỘNG	54.606.315.597	18.907.723.404	12.798.975.496	-

Ngoài các khoản phải thu trên, Công ty có các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán với tổng giá trị khoảng 78,7 tỷ VNDN (Giá trị có thể thu hồi: 78,7 tỷ VND).

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.447.672.249	-	15.296.288.866	-
Công cụ, dụng cụ	2.466.686.848	-	6.241.082.236	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là dự án bất động sản	360.980.511.969	-	297.114.385.353	-
Trong đó:				
- Khu đô thị Thiên Ân	343.934.434.832	-	284.043.697.762	-
- Khu dân cư Ngân Cầu	17.046.077.137	-	13.070.687.591	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là các công trình xây lắp	151.286.026.587	-	98.356.693.017	-
Thành phẩm	730.689.912	-	6.241.082.236	-
Hàng hóa	260.500.873	-	-	-
TỔNG CỘNG	531.172.088.438	-	423.258.183.120	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	22.677.244.145	55.734.778.455	100.139.404.801	304.843.601	178.856.271.002
- Mua trong năm	-	-	-	359.000.000	359.000.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.234.899.698	-	-	-	3.234.899.698
- Thanh lý trong năm	-	(14.521.439.689)	-	-	(14.521.439.689)
Số cuối năm	25.912.143.843	41.213.338.766	100.139.404.801	663.843.601	167.928.731.011
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	14.640.092.041	25.708.128.250	88.619.374.016	304.843.601	129.272.437.908
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	19.001.086.432	50.487.418.658	94.141.825.578	304.843.601	163.935.174.269
- Khấu hao trong năm	747.510.935	2.947.907.454	1.594.341.463	-	5.289.759.852
- Thanh lý trong năm	-	(14.521.439.689)	-	-	(14.521.439.689)
Số cuối năm	19.748.597.367	38.913.886.423	95.736.167.041	304.843.601	154.703.494.432
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	3.676.157.713	5.247.359.797	5.997.579.223	-	14.921.096.733
Số cuối năm	6.163.546.476	2.299.452.343	4.403.237.760	359.000.000	13.225.236.579

Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	6.356.481.481	1.004.629.630	7.361.111.111
Tăng trong năm	14.885.417.507	-	14.885.417.507
Số cuối năm	21.241.898.988	1.004.629.630	22.246.528.618
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.014.298.805	230.857.767	1.245.156.572
Khấu hao trong năm	2.771.662.002	169.763.803	2.941.425.805
Số cuối năm	3.785.960.807	400.621.570	4.186.582.377
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.342.182.676	773.771.863	6.115.954.539
Số cuối năm	17.455.938.181	604.008.060	18.059.946.241

Công ty sử dụng tài sản cố định thuê tài chính làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay nợ thuê tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
Số cuối năm	1.404.000.000	445.850.000	1.849.850.000
<i>Trong đó:</i> <i>Đã hao mòn hết</i>	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	445.850.000	445.850.000
Số cuối năm	-	445.850.000	445.850.000
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.404.000.000	-	1.404.000.000
Số cuối năm	1.404.000.000	-	1.404.000.000

Công ty sử dụng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 9,86 tỷ VND (2024: 8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư hình thành tài sản thuộc Dự án Khu đô thị Thiên Ân. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 7,5% (2024: 7,5%-8,5%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản thuộc Dự án Khu đô thị Thiên Ân. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.366.215.984	3.072.948.743
Chi phí khác	1.528.103.481	476.824.989
TỔNG CỘNG	6.894.319.465	3.549.773.732
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.192.818.175	18.586.639.963
Chi phí thi công, khai thác mỏ đất	9.846.947.376	-
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	6.023.110.152	5.397.947.824
Chi phí khác	209.358.083	916.918.371
TỔNG CỘNG	34.272.233.786	24.901.506.158

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: VND						
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	162.250.000	-	(*)	162.250.000	-	(*)
TỔNG CỘNG	5.162.250.000	(5.000.000.000)	(*)	5.162.250.000	(5.000.000.000)	(*)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty nêu trên do cổ phiếu của đơn vị này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư xây dựng	23.619.809.389	23.619.809.389	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia	21.660.989.850	21.660.989.850	22.671.351.500	22.671.351.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	17.980.136.417	17.980.136.417	21.005.778.830	21.005.778.830
Phải trả người bán khác	220.112.419.258	220.112.419.258	237.349.172.180	237.349.172.180
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.891.454.566	1.891.454.566	19.843.377.632	19.843.377.632
TỔNG CỘNG	285.264.809.480	285.264.809.480	300.869.680.142	300.869.680.142

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bệnh viện C Đà Nẵng	85.960.113.351	-
Trường Đại học FPT	51.492.499.800	-
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam	44.486.972.000	59.592.809.000
Công ty TNHH Giáo dục FPT	-	36.191.813.000
Người mua trả tiền trước khác	54.568.231.218	32.306.408.402
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 29)	35.907.379.863	31.360.264.635
TỔNG CỘNG	272.415.196.232	159.451.295.037

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	559.825.154	137.042.596.181	(133.291.622.743)	4.310.798.592
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.527.693.810	9.033.176.155	(3.997.651.082)	7.563.218.883
Thuế thu nhập cá nhân	246.126.601	1.390.164.979	(1.597.593.565)	38.698.015
Thuế tài nguyên	152.805.526	3.148.798.058	(3.074.457.710)	227.145.874
Phí bảo vệ môi trường	42.538.799	1.049.433.430	(1.024.785.463)	67.186.766
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	290.759.933	539.386.888	(753.117.951)	77.028.870
Các loại thuế khác	-	953.848.855	(131.066.000)	822.782.855
TỔNG CỘNG	3.819.749.823	153.157.404.546	(143.870.294.514)	13.106.859.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thực hiện các công trình xây lắp	20.778.444.770	40.858.109.446
Chi phí lãi vay phải trả	321.979.000	270.120.220
TỔNG CỘNG	21.100.423.770	41.128.229.666

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tiền đầu tư góp vốn dự án Khu đô thị Thiên Ân (*)	163.694.939.664	154.903.051.920
Phải trả tiền sử dụng đất của dự án bất động sản	2.903.766.989	2.903.766.989
Các khoản phải trả khác	5.007.506.067	3.481.328.866
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	394.939.390	7.241.021
TỔNG CỘNG	172.001.152.110	161.295.388.796

(*) Bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Thiên Ân tại phường Điện Nam Đông và phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Các đối tác cá nhân cũng có quyền được mua đất của dự án nếu có nhu cầu.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	10.426.087.864	9.388.839.273
TỔNG CỘNG	10.426.087.864	9.388.839.273
Dài hạn		
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	410.150.279	273.433.521
TỔNG CỘNG	410.150.279	273.433.521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND							
		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	251.561.950.328	251.561.950.328	1.306.590.439.938	(1.282.501.400.187)	275.650.990.079	275.650.990.079	
Vay dài hạn đến hạn trả	600.000.000	600.000.000	-	(600.000.000)	-	-	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 21.2)	1.494.600.000	1.494.600.000	5.906.742.600	(3.119.514.200)	4.281.828.400	4.281.828.400	
TỔNG CỘNG	253.656.550.328	253.656.550.328	1.312.497.182.538	(1.286.220.914.387)	279.932.818.479	279.932.818.479	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							
Nợ thuê tài chính dài hạn							
(Thuyết minh số 21.2)	4.273.875.000	4.273.875.000	13.899.800.000	(5.906.742.600)	12.266.932.400	12.266.932.400	
TỔNG CỘNG	4.273.875.000	4.273.875.000	13.899.800.000	(5.906.742.600)	12.266.932.400	12.266.932.400	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	169.943.297.339	Kỳ hạn vay từ 7 đến 8 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 24 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,9% - 8%	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính Công ty và một số máy móc, thiết bị phục vụ thi công.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	1.713.048.266	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 12 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng	65.326.157.205	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 9 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0% - 7,8%	Quyền đòi nợ các khoản phải thu hình thành từ các công trình do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng	17.198.010.182	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 20 tháng 5 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,3%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng	13.273.250.000	Kỳ hạn vay 5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 8 tháng 5 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,7%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển – Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Quảng Nam	8.197.227.087	Kỳ hạn vay 6 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 26 tháng 5 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	8,5%	Quyền đòi nợ phát sinh từ công trình xây dựng do Ngân hàng tài trợ của Công ty.
TỔNG CỘNG	<u>275.650.990.079</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21.2 Nợ thuê tài chính

Công ty thuê phương tiện vận tải và máy móc thiết bị theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV- SuMi TRUST với thời hạn thuê đáo hạn từ năm 2028 đến năm 2030 và lãi suất dao động từ 7,3%/năm đến 9%/năm. Các tài sản thuê này được đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả về thuê tài chính và Công ty có quyền chọn mua lại các tài sản này tại thời điểm kết thúc thời hạn thuê theo điều khoản trên hợp đồng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Dưới 1 năm	5.317.031.120	1.035.202.720	4.281.828.400	1.899.400.263	404.800.263	1.494.600.000
Từ 1 đến 5 năm	13.591.912.056	1.324.979.656	12.266.932.400	4.777.203.917	503.328.917	4.273.875.000
TỔNG CỘNG	18.908.943.176	2.360.182.376	16.548.760.800	6.676.604.180	908.129.180	5.768.475.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	9.389.516.518	271.999.229.834
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.474.212.883	7.474.212.883
- Chia cổ tức	-	-	-	(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
Số cuối năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	8.463.729.401	271.073.442.717
Năm nay:					
Số đầu năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	8.463.729.401	271.073.442.717
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	20.044.566.257	20.044.566.257
Số cuối năm	240.000.000.000	6.473.350.000	16.136.363.316	28.508.295.658	291.118.008.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu phổ thông (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	170.686.000.000	71,12%	170.686.000.000	71,12%
Các cổ đông khác	69.314.000.000	28,88%	69.314.000.000	28,88%
TỔNG CỘNG	240.000.000.000	100%	240.000.000.000	100%

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp	240.000.000.000	240.000.000.000
Số đầu năm	240.000.000.000	240.000.000.000
Vốn góp cuối năm	240.000.000.000	240.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	-	8.400.000.000

22.4 Cổ phiếu

Số lượng	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	24.000.000
Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	24.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã cổ phiếu là VCC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.621.007.845.613	1.057.004.061.947
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp (*)	1.094.750.721.136	703.057.599.656
Doanh thu bán thành phẩm (đá và bê tông)	515.130.931.750	353.946.462.291
Doanh thu bất động sản	11.126.192.727	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.621.007.845.613	1.057.004.061.947
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	1.568.515.209.974	776.081.184.898
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	52.492.635.639	280.922.877.049

(*) Trong đó bao gồm doanh thu từ hợp đồng xây dựng được giao khoán toàn bộ cho nhà thầu phụ trong năm là khoảng 72 tỷ VND.

23.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	508.413.026.329	65.011.178.300
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	586.337.694.807	638.046.421.356
TỔNG CỘNG	1.094.750.721.136	703.057.599.656
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến thời điểm cuối năm	1.571.643.207.281	1.891.579.271.104

23.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.015.143.737	3.449.812.068
Lãi chậm thanh toán	-	2.374.753.986
Cổ tức, lợi nhuận được chia	90.187.500	76.781.250
TỔNG CỘNG	3.105.331.237	5.901.347.304



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.036.902.146.509	669.159.086.303
Giá vốn bán thành phẩm	429.601.025.999	287.913.434.807
Giá vốn bất động sản	11.023.130.243	-
TỔNG CỘNG	1.477.526.302.751	957.072.521.110

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	17.187.119.845	17.243.140.937
TỔNG CỘNG	17.187.119.845	17.243.140.937

11802
NG TY
NHH
& YOL
T NAI
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	13.133.518.818	8.152.083.406
Chi phí vận chuyển	24.666.842.823	25.650.297.223
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	4.466.690.481	4.127.028.036
Chi phí khấu hao	2.081.008.600	4.648.639.150
Chi phí khác	1.737.126.327	1.474.800.300
TỔNG CỘNG	46.085.187.049	44.052.848.115
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	20.712.973.932	20.890.980.898
Chi phí khấu hao	347.979.637	228.354.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.360.531.359	1.547.789.470
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	22.899.616.697	2.267.702.287
Chi phí khác	8.634.277.769	9.835.025.386
TỔNG CỘNG	53.955.379.394	34.769.852.524

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán	2.387.465.875	303.260.000
Hoàn nhập bảo hành công trình	2.044.172.030	1.134.847.394
Khác	3.500.651.648	372.437.096
TỔNG CỘNG	7.932.289.553	1.810.544.490
Chi phí khác		
Các khoản phạt hợp đồng	6.039.124.391	636.430.000
Khác	2.174.610.561	392.654.016
TỔNG CỘNG	8.213.734.952	1.029.084.016
TỔNG CỘNG	(281.445.399)	781.460.474

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	1.176.910.366.734	695.286.334.046
Chi phí nhân công	303.635.494.014	214.912.862.788
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8.231.185.657	10.876.388.586
Chi phí phát triển dự án bất động sản	37.128.552.616	20.474.682.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.885.675.466	68.201.627.198
Chi phí khác	82.052.011.157	42.466.337.483
TỔNG CỘNG	1.688.843.285.644	1.052.218.232.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.504.602.394	3.070.744.156
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.528.573.761	3.550.000
TỔNG CỘNG	9.033.176.155	3.074.294.156

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.077.742.412	10.548.507.039
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.815.548.482	2.109.701.408
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng được khấu trừ theo nghị định	16.908.155	839.693.308
Các khoản phạt	464.790.739	10.705.690
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(18.037.500)	(15.356.250)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.528.573.761	3.550.000
Chi phí không được khấu trừ thuế	225.392.518	126.000.000
Chi phí thuế TNDN	9.033.176.155	3.074.294.156

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính
Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(Xem chi tiết tại mục Thông tin chung)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty")	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	33.035.779.760	229.324.545.335
		Bán bê tông	12.957.227.949	-
		Ứng trước tiền thi công xây lắp	-	7.235.400.224
		Chia cổ tức	-	5.974.010.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	41.377.403.304	25.273.414.372
		Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	4.305.082.204	51.598.331.714

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Các nghiệp vụ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả khác với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ thi công, xây lắp	11.642.079.315	22.923.702.066
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Bán bê tông	-	718.183.064
TỔNG CỘNG			11.642.079.315	23.641.885.130
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	-	17.721.277.558
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	447.100.074	2.122.100.074
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng chung cổ đông chính	Mua dịch vụ thi công, xây lắp	1.444.354.492	-
TỔNG CỘNG			1.891.454.566	19.843.377.632
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Ứng trước tiền thi công xây lắp	28.136.580.737	27.836.032.975
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng	Cùng chung cổ đông chính	Ứng trước tiền thi công xây lắp	7.770.799.126	3.524.231.660
TỔNG CỘNG			35.907.379.863	31.360.264.635
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	Phí bảo lãnh thầu xây dựng	394.939.390	7.241.021
TỔNG CỘNG			394.939.390	7.241.021

1180
NG T
TNHH
T & Y
TN
HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Xuân Đông	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Ông Lại Đức Toàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Hải Đăng	Thành viên Hội đồng Quản trị	120.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Văn Trung	Tổng Giám đốc	906.692.308	674.269.232
Ông Nguyễn Xuân Nhân	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2024	-	305.615.384
Ông Trương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	655.923.077	477.884.614
Ông Đỗ Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc	653.991.000	477.884.614
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc	655.923.078	477.884.614
Ông Nguyễn Đức Quang Thông	Kế toán trưởng	655.923.078	477.884.614
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bá Hợp	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
TỔNG CỘNG		4.188.452.541	3.521.423.072

2-C.T.
Y
JUNG
AM
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.044.566.257	7.474.212.883
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.044.566.257	7.474.212.883
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	20.044.566.257	7.474.212.883

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.000.000	24.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	24.000.000	24.000.000

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	835	311
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	835	311

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty có các bộ phận kinh doanh chính sau:

- ▶ Hoạt động xây lắp;
- ▶ Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông; và
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.



Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VND				
		Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		1.094.750.721.136	515.130.931.750	11.126.192.727	-
Doanh thu giữa các bộ phận		-	68.610.823.157	-	(68.610.823.157)
Tổng doanh thu		1.094.750.721.136	583.741.754.907	11.126.192.727	(68.610.823.157)
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận		57.848.574.627	39.444.718.702	103.062.482	-
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					97.396.355.811
Lợi nhuận thuần trước thuế					(68.318.613.399)
Chi phí thuế TNDN					29.077.742.410
Lợi nhuận sau thuế TNDN					(9.033.176.155)
					20.044.566.255
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận		615.315.194.644	137.284.568.827	448.508.159.788	(2.217.172.962)
Tài sản không phân bổ (ii)					1.198.890.750.297
Tổng tài sản					209.066.394.794
Nợ phải trả bộ phận		564.117.689.338	111.436.642.725	167.850.986.936	(2.217.172.962)
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					841.188.146.037
Tổng nợ phải trả					275.650.990.079
					1.116.839.136.116

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	703.057.599.656	353.946.462.291	-	-	1.057.004.061.947
Doanh thu giữa các bộ phận	-	26.432.526.614	-	(26.432.526.614)	-
Tổng doanh thu	703.057.599.656	380.378.988.905	-	(26.432.526.614)	1.057.004.061.947
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	33.898.513.353	21.980.179.369	-	-	55.878.692.722
Thu nhập, chi phí không phân bổ (i)					(45.330.185.683)
Lợi nhuận thuần trước thuế					10.548.507.039
Chi phí thuế TNDN					(3.074.294.156)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					7.474.212.883
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	617.922.135.645	134.398.486.805	381.113.453.892	(2.333.377.749)	1.131.100.698.593
Tài sản không phân bổ (ii)					101.382.819.847
Tổng tài sản					1.232.483.518.440
Nợ phải trả bộ phận	452.898.703.674	99.517.735.936	159.165.063.534	(2.333.377.749)	709.248.125.395
Nợ phải trả không phân bổ (iii)					252.161.950.328
Tổng nợ phải trả					961.410.075.723

- (i) Thu nhập, chi phí không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản mục doanh thu hoạt động tài chính, thu nhập khác, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm khoản mục tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư tài chính.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ bao gồm các khoản vay ngân hàng ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ TÀI SẢN TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư các dự án bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân và Khu đô thị Ngân Cầu tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với tổng giá trị lần lượt là khoảng 27 tỷ VND và khoảng 63 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến cam kết cải tạo, phục hồi môi trường sau khi kết thúc khai thác khoáng sản

Theo Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam. Công ty được UBND tiếp tục cấp quyền khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại mỏ đá Đông Hòa Vân, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 17 năm 3 tháng, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 25 tháng 1 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt "Báo cáo đánh giá tác động môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường" của Dự án khai thác mỏ đá này. Công ty có nghĩa vụ cải tạo, phục hồi môi trường sau khi giấy phép khai thác hết hạn với số tiền ước tính là 1.367.167.600 VND.

Theo Giấy phép số 487/GP-SNNMT ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam, Công ty được SNNMT cấp quyền khai thác khoáng sản đất làm vật liệu xây dựng thông thường tại điểm mỏ TP-BS10, đồi Hồ Nước, thôn 6, xã Tiên Thọ, huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam với thời hạn khai thác là 3 năm 10 tháng, kể từ ngày 23 tháng 5 năm 2025. Theo Quyết định số 35/QĐ-STNMT ngày 17 tháng 1 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả thẩm định "Báo cáo đánh giá tác động môi trường" của Dự án khai thác khoáng sản đất san lấp, xây dựng công trình tại điểm mỏ đất này, Công ty có nghĩa vụ cải tạo, phục hồi môi trường sau khi giấy phép khai thác hết hạn với số tiền ước tính là 3.448.327.996 VND.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết Số 01/NQ/2026/VC25-HĐQT, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu Xây dựng Vinaconex 25 với vốn điều lệ là 10 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 100% tỷ lệ sở hữu.

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026



 Nguyễn Minh Tuấn
Người lập



 Nguyễn Đức Quang Thông
Kế toán trưởng



 Nguyễn Văn Trung
Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn