

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO
MỜI DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 39 trân trọng kính mời Quý cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

1. Thời gian: 08h30 phút, Thứ sáu, ngày 24 tháng 4 năm 2026.

Trường hợp Đại hội đồng cổ đông tổ chức ngày 24/4/2026 mà tỉ lệ cổ đông tham dự/ủy quyền tham dự không đủ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty HĐQT trân trọng kính mời Quý cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần 2 vào hồi 08h30 phút, Thứ tư, ngày 29/4/2026.

2. Địa điểm: Hội trường Công ty tầng 1, tòa nhà CT2B, KĐT M Cổ Nhuế, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội.

3. Đăng ký tham dự tại Đại hội:

Để công tác tổ chức Đại hội được chu đáo và an toàn, xin mời Quý cổ đông đăng ký tham dự thông qua các hình thức sau:

a. Tham gia trực tiếp: Đề nghị Quý cổ đông đăng ký tham dự qua bưu điện, email của công ty: vanthu.pvv@gmail.com hoặc gọi điện đến số điện thoại 024. 37875938 (số máy lẻ : 132, 133).

b. Ủy quyền tham dự Đại hội: Cổ đông ủy quyền bằng văn bản cho người khác hoặc cho các thành viên của Hội đồng quản trị công ty (theo mẫu Ủy quyền gửi kèm thư mời), vui lòng gửi Giấy ủy quyền theo đường bưu điện hoặc scan gửi đến Ban tổ chức Đại hội theo địa chỉ:

Công ty Cổ phần Vinaconex 39, Tầng 1, tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024. 37875938, Email: vanthu.pvv@gmail.com

Thời gian: trước 16h ngày 23 tháng 4 năm 2026.

4. Nội dung chương trình đại hội: Được gửi kèm theo Thông báo này.

Tài liệu chi tiết tại Đại hội, quý cổ đông vui lòng truy cập vào Website của công ty: pvv.com.vn

Khi đến tham dự, Quý cổ đông/Người được ủy quyền vui lòng mang theo Giấy mời họp, CMTND/Căn cước/Hộ chiếu; Bản gốc Phiếu đăng ký tham dự/ủy quyền tham dự và bản sao CMTND/Căn cước/Hộ chiếu của cổ đông đã ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền), bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (trường hợp ủy quyền là tổ chức).

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

Trân trọng!

Tài liệu gửi kèm:

- Chương trình Đại hội;
- Phiếu đăng ký tham dự/ủy quyền tham dự;

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phan Đình Phong

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian: Bắt đầu từ 8h30' thứ sáu, ngày 24 tháng 4 năm 2026.

Địa điểm: Phòng họp tầng 1, Tòa nhà CT2B, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội.

STT	NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI
1	- Đón tiếp và thẩm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ 2026.
2	- Khai mạc đại hội, Bầu đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.
3	- Báo cáo của TGD về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.
4	- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
5	- Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.
6	- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát. - Tờ trình của Ban kiểm soát về việc lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2026.
7	- Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2025. - Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2025. Phương án trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.
8	- Tờ trình về sửa đổi Điều lệ Công ty (cập nhập địa chỉ Công ty theo chính quyền địa phương 2 cấp).
9	Tham luận tại Đại hội.
10	Thông qua kết quả biểu quyết các nội dung xin ý kiến Đại hội.
11	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội. Bế mạc Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phan Đình Phong

DỰ THẢO**QUY CHẾ LÀM VIỆC**
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 39, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật. Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 39 xin báo cáo ĐHĐCĐ thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. Đối tượng áp dụng:

Cổ đông và các bên tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 39.

II. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham gia Đại hội.**Quyền:**

1. Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự bằng văn bản ủy quyền theo mẫu của Công ty.
2. Tham dự cuộc họp cổ đông được nhận các phiếu biểu quyết có ghi số cổ phần tương ứng với số phiếu bầu của mình đối với các vấn đề thảo luận tại cuộc họp;
3. Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty;
4. Được Ban tổ chức đại hội thông báo nội dung, chương trình đại hội;
5. Được phát các tài liệu nội dung chương trình Đại hội kèm theo;
6. Cổ đông đến muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

Nghĩa vụ:

1. Tuân thủ đúng quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ công ty;
2. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;
3. Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức.
4. Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp nhận của Chủ tọa.
5. Tự túc về chi phí tham dự đại hội (phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi,...)

III. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội.

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ do Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa tiến hành điều khiển đại hội;

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất;
3. Chủ tọa có thể tiến hành các công việc cần thiết để điều khiển đại hội một cách hợp lệ và trật tự hoặc để Đại hội có thể phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự;
4. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội;
5. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa cũng có thể trì hoãn cuộc họp đến một thời điểm khác phù hợp theo Luật doanh nghiệp và điều lệ công ty nếu nhận thấy: Hành vi của người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp.
6. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Thời gian hoãn tối đa không quá 3 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

IV. Trật tự của Đại hội:

1. Cổ đông và/hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định; Tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức;
2. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội;
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ không chuông.
4. Các cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm tham dự Đại hội cổ đông từ khi bắt đầu Đại hội cho đến khi kết thúc Đại hội. Trong trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông vì bất kỳ lý do gì phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để thông báo ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức thì cổ đông đó coi như đã đồng ý với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

V. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội:

1. Nguyên tắc và thể lệ biểu quyết:

1.1. Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận công khai và thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.
- Các nghị quyết, quyết định của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông đại diện ít nhất từ 65% trở lên trên tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận đối với các trường hợp sau:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;

d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, hoặc tỷ lệ, giá trị khác nhỏ hơn do Điều lệ công ty quy định;

đ. Tổ chức lại, giải thể công ty;

e. Thay đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

- Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
- Mỗi cổ đông/đại diện theo ủy quyền có số biểu quyết được tính dựa trên tổng số cổ phần mà người đó sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 25/03/2026) tổng số cổ phần của Công ty là 30.000.000 cổ phần (Ba mươi triệu cổ phần).
- Quyết định của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông trong vòng mười lăm ngày kể từ ngày quyết định được thông qua.
- Các quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông với số cổ đông trực tiếp và ủy quyền tham dự đại diện 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không được thực hiện đúng như quy định.

2. Cách thức biểu quyết:

- Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp 01 thẻ biểu quyết (*màu hồng*), 01 Phiếu biểu quyết (*màu xanh*). Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và phát cho các cổ đông/đại diện cổ đông tại bàn lễ tân của Ban Tổ chức Đại hội. Trên thẻ biểu quyết, phiếu bầu, phiếu biểu quyết có ghi rõ họ tên, số cổ phần sở hữu/đại diện, mã số cổ đông.
- Cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến) các vấn đề sau bằng cách giơ thẻ biểu quyết (*màu hồng*) trực tiếp tại Đại hội:
 - + Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông.
 - + Bầu Đoàn chủ tịch Đại hội.
 - + Bầu Ban thư ký Đại hội.
 - + Thông qua chương trình và quy chế làm việc tại Đại hội.
 - + Thành phần Ban kiểm phiếu tại Đại hội.
 - + Biên bản và Nghị quyết đại hội.
- Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông biểu quyết đồng ý thông qua một vấn đề được Đại hội đồng cổ đông đưa ra thì giơ thẻ biểu quyết lên cao. Tương tự theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông biểu quyết không đồng ý, không có ý kiến hoặc có ý kiến khác sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.
- Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết trực tiếp vào từng nội dung biểu quyết ghi tại phiếu biểu quyết (*màu xanh*). Sau khi hoàn thành việc biểu quyết tất cả các nội dung, cổ đông/đại diện cổ đông tiến hành nộp Phiếu biểu quyết có các nội dung mà cổ đông đã biểu quyết cho thành viên Ban Kiểm phiếu.

VI. Thảo luận tại Đại hội:

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung ĐHĐCĐ;
- Cổ đông có ý kiến đăng ký nội dung phát biểu vào Phiếu đăng ký phát biểu và chuyển cho thư ký Đại hội hoặc giao cao thẻ biểu quyết đề nghị phát biểu và được sự đồng ý của chủ tọa. Mẫu đăng ký phát biểu sẽ được phát cho từng cổ đông khi đến dự Đại hội. Các cổ đông đăng ký phát biểu theo mẫu đăng ký sẽ được ưu tiên trả lời trước, sau đó lần lượt các cổ đông giao Thẻ biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Chủ tọa.
- Thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch.

2. Giải đáp ý kiến của các cổ đông:

- Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua.
- Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông, chủ tọa hoặc thành viên do chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến cổ đông;
- Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.
- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời trực tiếp bằng văn bản.

VII. Trách nhiệm của chủ tọa và Đoàn chủ tịch:

1. Đoàn chủ tịch gồm 02 người do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty làm chủ tọa. Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số;
2. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.
3. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình Đại hội;
4. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
5. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

VIII. Trách nhiệm của Ban Thư ký:

Ban thư ký Đại hội (gồm 02 người) do Ban tổ chức giới thiệu và được Đại hội thông qua. Ban thư ký chịu trách nhiệm trước Đoàn chủ tịch và ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

1. Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung của Đại hội.
2. Giúp Đoàn chủ tịch kiểm tra tư cách của cổ đông và đại diện cổ đông dự họp (khi cần thiết)
3. Hỗ trợ Đoàn chủ tịch công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu
4. Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông

5. Tiếp nhận điện mừng, thư, các tài liệu có liên quan đến Đại hội.
6. Soạn thảo Biên bản họp và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

IX. Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu:

1. Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin biểu quyết tại Đại hội;
2. Nhanh chóng thông báo kết quả biểu quyết cho Ban thư ký để đưa vào Biên bản và Nghị quyết Đại hội;
3. Tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông.
4. Xem xét và kịp thời báo cáo Chủ tọa Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

X. Trách nhiệm của Ban Thẩm tra tư cách cổ đông

Ban thẩm tra tư cách cổ đông của Đại hội (gồm 03 người) do HĐQT giới thiệu. Ban thẩm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm thẩm tra tư cách và tình hình cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp. Trưởng Ban thẩm tra tư cách cổ đông báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp được thực hiện theo Điều lệ Công ty.

XI. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là nội dung Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần Vinaconex 39. Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua để việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông được thực hiện thành công tốt đẹp và tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Nhà nước, Điều lệ Công ty.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT



Phan Đình Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

BÁO CÁO

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

Hà Nội, tháng 4 năm 2026



Hà nội, ngày 2 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39

Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex 39 xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026 về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và triển khai kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty với các nội dung như sau:

I. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2025:

Trong năm 2025, Công ty đã nỗ lực trong sản xuất kinh doanh, với sự đồng hành của các cổ đông lớn, sự chỉ đạo sát sao của HĐQT, Công ty đã đạt được phần lớn kế hoạch đã đặt ra theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2025, cụ thể các chỉ tiêu thực hiện được như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện So với	
						KH Năm 2025	Năm 2024
A	Giá trị sản lượng	Tỷ. Đ	16,42	16,94	9,87	103,17	171,63
1	SL Xây lắp	Tỷ. Đ	6,48	7,00			
2	SL ngoài xây lắp	Tỷ. Đ	9,94	9,94			
B	Doanh thu	Tỷ. Đ	23,23	441,39	14,15	1900,45	3120,07
1	DT Xây lắp	Tỷ. Đ	14,02	7,04	4,79		
2	DT ngoài xây lắp	Tỷ. Đ	9,20	11,34	9,36		
3	Thu nhập khác	Tỷ. Đ		423,01			
C	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ. Đ		105,68	-32,61		

1. Một số nhiệm vụ đã đạt được trong năm 2025:

Trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, trong năm 2025 Ban Tổng giám đốc công ty đã rất nỗ lực và linh hoạt trong công tác điều hành SXKD, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực tại cơ cấu các dự án đầu tư và thu hồi vốn các công trình đã thi công xong chưa quyết toán. Qua đó Công ty đã đạt được một số thành tựu nhất là trong công tác tài chính, cụ thể như sau:

- Sau nhiều năm, kết quả SXKD của công ty đã có lãi. Từ ngày 01/01/2026 công ty không còn các khoản vay ngân hàng quá hạn và phát sinh lãi.

- Hoàn thành công tác chuyển nhượng dự án NAK theo nghị quyết Đại hội đồng cổ động năm 2025 mang lại khoản thu nhập khác với giá trị 216,973 tỷ đồng;
- Hoàn thành công tác bàn giao tài sản là phần vốn góp của công ty tại dự án Phan Trọng Tuệ cho ngân hàng PVCombank để cản trừ nợ gốc, lãi. Hoàn thành công tác tái cấu trúc nợ tại ngân hàng PVCombank, hiện tại Công ty không còn khoản nợ phát sinh lãi tại Ngân hàng PVCombank. Dự kiến trong quý II/2026 Công ty sẽ hoàn thiện thủ tục tất toán khoản nợ tại ngân hàng PVCombank theo phương thức ngân hàng PVCombank sẽ miễn toàn bộ số nợ còn lại cho Công ty.
- Đàm phán với chủ nợ là ông Nguyễn Bảo Trung (chủ nợ mua lại khoản nợ của công ty tại Ngân hàng VIB) theo hướng không tính chi phí lãi phát sinh hàng tháng đối với khoản nợ ông Trung mua lại từ Ngân hàng VIB. Trong năm 2026 Công ty sẽ tiếp tục làm việc để cơ cấu lại khoản nợ.
- Hoàn thành trả nợ Ngân hàng MBV đối với khoản nợ xấu nhóm 5. Thanh lý toàn bộ các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng uỷ thác với ngân hàng MBV.
- Gói thầu Hệ thống khu cảng thuộc dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 đã ký phụ lục giá trị quyết toán hợp đồng. Hiện tại Công ty đang lập hồ sơ giải trình tiến độ để làm cơ sở quyết toán hợp đồng.
- Tiếp tục nâng cấp dịch vụ tại văn phòng CT2A với mục tiêu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng cao cấp, nâng cấp giá trị phần văn phòng cho thuê của công ty làm tiền đề phát triển mảng kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng.
- Hoàn thành hồ sơ quyết toán hợp đồng thi công phần thân toà nhà HH2 với chủ đầu tư Nam Cường, dự kiến trong quý II/2026 sẽ thu hồi được công nợ để bổ sung vào nguồn vốn của công ty.
- Trong năm 2025 Công ty đã ký được hợp đồng thi công sửa chữa, cải tạo Bệnh viện Việt Đức với giá trị hợp đồng là 10,3 tỷ. Hợp đồng tư vấn đầu tư với giá trị 3 tỷ đồng. Dự kiến trong tháng 4/2026 công ty sẽ tiếp tục ký hợp đồng thi công với giá trị khoảng 30 tỷ và thực hiện xong trong năm 2026.
- Đảm bảo đời sống cho cán bộ, công nhân viên công ty và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với cơ quan quản lý nhà nước.

2. Một số tồn tại trong năm 2025:

- Tiến độ thực hiện Dự án tại Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức – Hà Nội còn chậm so với kế hoạch đề ra.
- Chưa thanh lý được các thiết bị đã hỏng hóc của công ty.
- Thu hồi vốn còn tồn tại một số Hợp đồng đã ký với Tập đoàn Nam Cường; Trường mầm non PVV,...

II. Kế hoạch SXKD hợp nhất dự kiến thực hiện năm 2026.

Trong năm 2026, Ban điều hành công ty đặt ra mục tiêu là: Tiếp tục duy trì sự ổn định trong các công việc gồm: Triển khai thi công và hoàn thành công trình sửa chữa cải tạo nhà C Bệnh viện Việt Đức; Nâng cấp việc cho thuê văn phòng; Thanh, quyết toán các công trình cũ; Đảm bảo đời sống cho cán bộ, công nhân viên trong công ty; Hoàn thành các nghĩa vụ

về thuế, BHXH với cơ quan quản lý nhà nước; Tập trung mọi nguồn lực để tìm kiếm các dự án đầu tư mới cho công ty; Đồng thời củng cố và phát triển mảng thi công xây lắp nhằm nâng cao năng lực quản lý điều hành các dự án của Công ty.

Các chỉ tiêu và giải pháp thực hiện kết quả SXKD của công ty như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch Thực hiện năm 2026	% Thực hiện So với năm 2025	Ghi chú
A	Giá trị sản lượng	14,94	54,56	365,20%	
1	Sản lượng Xây lắp		44,62		
2	Sản lượng ngoài Xây lắp		9,94		
B	Doanh thu:	441,39	162,83	36,89%	
1	Doanh thu Xây lắp	7,04	42,32	600,89%	
	<i>DT từ các HĐ đang thực hiện.</i>		11,32		
	<i>DT từ các HĐ dự kiến ký mới</i>		30,00		
2	Doanh thu ngoài xây lắp	11,34	9,20	81,13%	
3	Thu nhập khác	423,01	70,00	16,55%	
C	Lợi nhuận trước thuế	105,68	60,00		

2. Các giải pháp thực hiện trong điều hành SXKD:

Ban điều hành công ty xin đề xuất các giải pháp điều hành SXKD chủ yếu của công ty trong năm 2026 như sau:

- Xây dựng lại các quy chế, quy trình phục vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp theo các quy định hiện hành và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế của đất nước trong thời kỳ mới.
- Nâng cao dịch vụ tại khu văn phòng cho thuê để có nguồn thu đảm bảo chi phí lương cho cán bộ, công nhân viên công ty.
- Thanh lý các thiết bị đã hỏng hóc, không sử dụng được để thu hồi nguồn tiền lưu động cho công ty và trả nợ ngân hàng.
- Tập trung điều hành các công trường thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn và tiết kiệm chi phí để mang lại lợi nhuận cho công ty.
- Đẩy mạnh và tích cực thu hồi công nợ tại các công trình đã thi công hoàn thành. Tập trung hoàn thiện hồ sơ quyết toán các Hợp đồng ký với Tập đoàn Nam Cường.
- Tích cực tìm kiếm các công việc trong lĩnh vực Xây lắp; Tư vấn quản lý dự án. Liên danh, liên kết với các đối tác có năng lực để tham gia đấu thầu và triển khai các công trình, dự án.

3. Các giải pháp về công tác đầu tư và tái cấu trúc doanh nghiệp:

Để tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành công ty trong công tác tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản và tái cấu trúc doanh nghiệp theo hướng thoái vốn tại các công ty con hoạt động không hiệu quả, kính trình đại hội đồng cổ đông thông qua:

- Chấp thuận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty tại công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp PVV (PVV-IC).
- Góp vốn đầu tư hoặc mua lại cổ phần của doanh nghiệp dự án có dự án đầu tư về bất động sản để qua đó gián tiếp sở hữu và triển khai dự án đầu tư bất động sản.
- Giao HĐQT Công ty phê duyệt phương án thoái vốn và Đầu tư theo đúng quy định.

Trên đây là báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh thực hiện năm 2025 và kế hoạch thực hiện năm 2026 của Công ty cổ phần Vinaconex 39. Xin gửi đến toàn thể đại hội, rất mong nhận được các ý kiến đóng góp, thông qua của quý vị cổ đông.

Xin kính chúc quý vị cổ đông và gia đình mạnh khỏe, chúc đại hội thành công tốt đẹp.
Xin trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiến Dũng

C.P.
H.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

BÁO CÁO

**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Hà Nội, tháng 4 năm 2026



Hà nội, ngày 2/ tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Kính thưa: Quý cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39.
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 39 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công ty về hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT) năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 như sau:

1. Cơ cấu tổ chức:

Từ Đại hội đồng cổ đông tháng 4 năm 2025 đến nay, số lượng thành viên HDQT là 06 người bao gồm: 01 thành viên là Chủ tịch HDQT chuyên trách; 05 thành viên không điều hành tại Công ty.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

Thực hiện và triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Công ty năm 2025, HDQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, đồng thời hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho việc điều hành của Ban Tổng giám đốc thông qua các công việc cụ thể:

- Tham dự và có ý kiến trong các cuộc họp giao ban công tác định kỳ của Ban Tổng giám đốc.
- Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng giám đốc gửi HDQT,
- Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành.

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 16 văn bản bao gồm các Nghị quyết và Quyết định làm cơ sở cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc:

- Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2025. Đại hội đã đưa ra các quyết sách phù hợp với điều kiện thực tiễn của Công ty.

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập soát xét báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2025;
- Phê duyệt bàn giao tài sản là toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty tại dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ theo nội dung đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HDHTKD ngày 10/02/2012 và các phụ lục kèm theo.
- Phê duyệt phương án thế chấp và bàn giao tài sản là 20% phần vốn góp của Công ty tại dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội.
- Phê duyệt việc mở bảo lãnh thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) để thực hiện công trình “Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị Dự án tài trợ cải tạo, sửa chữa tầng 2 khối nhà c1, c2, c3, c4 (khu phòng khám) cho Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức.
- Đại hội đồng cổ đông theo hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.

Kết quả các công việc đã thực hiện theo Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT:

- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên, và Đại hội cổ đông theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông đã được tiến hành theo đúng chương trình kế hoạch đặt ra.
- Công tác bàn giao tài sản là toàn bộ nghĩa vụ tại dự án Nam An Khánh, dự án Phan Trọng Tuệ theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT cơ bản đáp ứng được yêu cầu sản xuất của Công ty theo từng giai đoạn.

3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2026:

Trong năm 2025, Công ty đã cơ bản hoàn thành việc tái cơ cấu nguồn vốn, chuẩn bị cho Kế hoạch dài hạn của các năm tiếp theo. Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo và giám sát điều hành, quyết tâm tháo gỡ cùng Ban điều hành Công ty thực hiện đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Cụ thể:

- Tiếp tục cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty gọn nhẹ giảm bộ máy sản xuất gián tiếp.
- Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty với việc ban hành các quy chế phù hợp với điều kiện của công ty và các điều chỉnh luật Doanh nghiệp, luật Thuế hiện hành.
- Tập trung công tác thu hồi vốn các công trình đã thi công xong để đảm bảo dòng tiền trong Công ty.

- Tăng cường công tác chỉ đạo, phối hợp sát sao tham gia cùng Ban điều hành trong việc mở rộng thị trường và khai thác các nguồn việc phù hợp với năng lực của Công ty.

- Đẩy mạnh công tác tái cấu trúc tài sản: Kiên quyết thanh lý các thiết bị lạc hậu, đồng thời tập trung nguồn vốn đầu tư hệ thống máy móc, công nghệ hiện đại nhằm nâng cao năng lực thi công và hạ giá thành sản phẩm.

- Chủ động tìm kiếm và kết nối với các đối tác chiến lược để triển khai các mô hình liên doanh, liên kết, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

- Thành lập Công ty cổ phần thành viên hoặc liên kết để chuyên môn hóa từng lĩnh vực. Việc này giúp Công ty mẹ tinh gọn bộ máy, đồng thời các đơn vị mới có thể chủ động hơn trong việc thực hiện các phần việc bổ trợ. Đồng thời tiếp tục thoái vốn, chuyển nhượng vốn tại những công ty hoạt động không hiệu quả.

Với vai trò, trách nhiệm là người đại diện của Cổ đông, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, trong năm 2026, HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo sát sao việc thực hiện kế hoạch SXKD do Đại hội đồng cổ đông đề ra, đồng thời HĐQT sẽ đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty thông qua bộ phận kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác quản trị rủi ro nhằm đảm bảo Công ty ổn định năm 2026, làm nền tảng cho sự phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

Kính thưa toàn thể Đại hội

Trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông nghiên cứu, xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



CHỦ TỊCH HĐQT
Phan Đình Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

BÁO CÁO

**HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Hà Nội, tháng 4 năm 2026



Hà nội, ngày 2 tháng 4 năm 2026

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Kính thưa: Quý cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39

Kính thưa: Quý cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 được Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua .
- Căn cứ vào Quy chế làm việc của Ban kiểm soát Công ty.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 39

Ban kiểm soát xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về các mặt hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Về cơ cấu Ban kiểm soát Công ty có 3 thành viên gồm:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - Bà Lê Thị Như Lan | - Trưởng Ban kiểm soát |
| - Bà Trần Thị Thu Thủy | - Thành viên Ban kiểm soát |
| - Ông Vũ Tuấn Dũng | - Thành viên Ban kiểm soát |

2. Báo cáo kết quả hoạt động của Ban kiểm soát

- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty bằng việc tham gia trực tiếp một số cuộc họp và xem xét các hồ sơ, tài liệu, số liệu do Ban điều hành cung cấp định kỳ.
- Ban kiểm soát đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính kế toán, đảm bảo tính hợp pháp, đúng Điều lệ.
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị khi được triệu tập.
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của Công ty.
- Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Ban kiểm soát chưa nhận được ý kiến khiếu nại của cổ đông về các sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty, Ban kiểm soát trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/3/2026)

	Họ tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Bích Hằng	4.216.000	14,05
2	Nguyễn Việt Hưng	2.967.200	9,89
3	Dương Ngọc Hùng	2.016.800	6,72
4	Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (Modern Bank of Vietnam - MBV)	5.000.000	16,67

3. Báo cáo về kết quả giám sát thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty

3.1 Đánh giá báo cáo tài chính

- Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 06 tháng, và năm của Công ty. Ban kiểm soát đánh giá: các Báo cáo tài chính của Công ty đã đảm bảo tính hệ thống, nhất quán, và tuân thủ cao đối với các quy định hiện hành về chuẩn mực Báo cáo tài chính.
- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán An Việt. Báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý kết quả sản xuất kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ trong năm 2025 và tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025.
- Ban kiểm soát thống nhất với số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được ban hành, cụ thể:

Doanh thu: 441,40 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế: 105,68 tỷ đồng

3.2 Những vấn đề kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến

- Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán kéo dài trên 3 năm; Công ty kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá về tiến độ quyết toán các công trình dở dang có liên quan và khả năng cũng như giá trị thu hồi của các khoản công nợ này.
- Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ số tiền khoảng 91,63 tỷ đồng và khoản lãi phải thu tương ứng khoảng 20,14 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu cũng như đánh giá khả năng thu hồi của khoản tiền gốc và lãi phải thu.

- Trong sổ dư “Hàng tồn kho” tại ngày 31/12/2025 của Công ty bao gồm giá trị thi công dở dang của một số công trình đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán đã kéo dài qua nhiều năm. Hiện tại, Công ty đang làm việc với các chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu quyết toán của những công trình này. Kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cũng như không đánh giá được khả năng và tiến độ quyết toán các công trình này nên không thể xác định được liệu có cần thiết phải có điều chỉnh các số liệu có liên quan hay không.
- Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của công ty là 351,44 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn đến âm vốn chủ sở hữu 30,76 tỷ đồng (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2024 là 453,7 tỷ đồng và âm vốn chủ sở hữu khoảng 130,2 tỷ đồng), nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn 60,62 tỷ đồng trong khi số dư vay quá hạn với số tiền 92,38 tỷ đồng và lãi vay còn nợ là 295,17 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản đầu tư đã quá hạn và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ, khả năng tiếp tục gia hạn thành công các khoản nợ và vay đến hạn thanh toán.

4. **Đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc**

Ban kiểm soát đã được cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu, số liệu, nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban điều hành

- Năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức được các cuộc họp định kỳ. Một số công việc phát sinh khác, HĐQT tổ chức lấy ý kiến các Ủy viên bằng văn bản. Các Nghị quyết, Quyết định này của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đầy đủ căn cứ Pháp lý theo quy định của Pháp luật, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 13 Nghị Quyết và 3 Quyết định. Các Nghị quyết và Quyết định đều được thống nhất ý kiến của thành viên HĐQT và phản ánh được định hướng, chiến lược, giải pháp kinh doanh của công ty.
- Ban Tổng giám đốc đã bám sát chiến lược kinh doanh, các quyết sách của Hội đồng quản trị, nỗ lực triển khai các hoạt động cụ thể trong hoạt động kinh doanh và quản lý, điều hành.
- Ban kiểm soát không phát hiện hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Điều lệ, Quy chế, Quy định của Công ty của các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc.
- Ban kiểm soát nhất trí với nội dung báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng giám đốc.

II. **KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026**

Trên cơ sở định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Vinaconex 39, Ban kiểm soát xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2026 như sau:

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Tiếp tục phát huy vai trò kiểm tra giám sát trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của

Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị công ty. Tham gia ý kiến với HĐQT và đề xuất các khuyến nghị với Ban Điều hành để góp phần nâng cao tính hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.

- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực, phản ánh đúng kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Duy trì phối hợp chặt chẽ trong hoạt động với HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các bộ phận phòng ban trong Công ty.

Trên đây là nội dung kết quả trong quá trình kiểm tra giám sát hoạt động Công ty năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát xin báo cáo cáo trước Đại hội.

Ban kiểm soát xin gửi lời chúc sức khỏe và thành công đến các Quý vị cổ đông.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2026

T/M BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY

TRƯỞNG BAN



Lê Thị Như Lan



Số: 01 /TTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 2 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 05/2024;

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Hội đồng quản trị về việc thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán An Việt thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

1/ Báo cáo tài chính đã kiểm toán Công ty mẹ năm 2025 (chi tiết kèm theo)

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán Công ty năm 2025 (chi tiết kèm theo)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT, TCKT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Phong

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

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

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiên Dũng

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

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	18.382.993.538	14.148.701.007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.382.993.538	14.148.701.007
4. Giá vốn hàng bán	11	24	15.850.543.169	13.127.025.339
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.532.450.369	1.021.675.668
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		94.653.348	625.503.789
7. Chi phí tài chính	22	25	236.145.908.652	27.471.851.667
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		225.903.345.991	25.050.366.000
8. Chi phí bán hàng	25		9.666.581	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	5.593.028.414	5.473.211.323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(239.121.499.930)	(31.297.883.533)
11. Thu nhập khác	31	27	423.014.129.415	-
12. Chi phí khác	32	28	75.478.512.388	787.788.117
13. Lợi nhuận khác	40		347.535.617.027	(787.788.117)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		108.414.117.097	(32.085.671.650)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	4.292.026.033	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.818.182	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		104.120.272.882	(32.085.671.650)

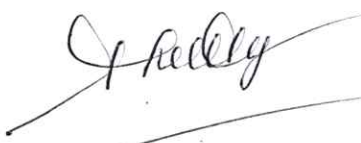
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

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

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

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

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

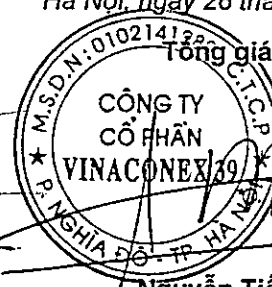
Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng

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

MÃ SỐ B01-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		576.574.487.467	580.336.839.028
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.492.118.952	552.695.210
1. Tiền	111		4.492.118.952	552.695.210
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	98.375.778.423	97.811.005.639
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.881.923.720	7.187.399.890
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.133.421.554)	(1.003.670.508)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		91.627.276.257	91.627.276.257
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		330.738.522.331	323.991.067.644
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	156.596.180.335	143.395.368.635
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	130.414.714.617	130.495.060.273
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	52.608.465.741	58.981.477.098
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
IV. Hàng tồn kho	140		141.295.897.033	157.977.884.415
1. Hàng tồn kho	141	11	141.295.897.033	157.977.884.415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		672.170.728	4.186.120
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		672.170.728	4.186.120
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		73.004.630.430	273.996.918.064
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	193.714.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	-	193.714.729.102
II. Tài sản cố định	220		2.303.909.689	2.001.923.766
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.303.909.689	2.001.923.766
- Nguyên giá	222		56.813.928.820	56.185.538.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.510.019.131)	(54.183.615.054)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	28.201.404.592	30.123.371.440
- Nguyên giá	231		46.802.796.144	47.888.057.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.601.391.552)	(17.764.686.204)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		12.028.218.927	13.456.403.282
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	1.428.184.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	12.028.218.927	12.028.218.927
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		30.000.000	30.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	30.000.000	30.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.441.097.222	34.670.490.474
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	30.285.054.613	34.485.864.440
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		156.042.609	184.626.034
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		649.579.117.897	854.333.757.092

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		680.342.067.942	984.511.079.404
I. Nợ ngắn hạn	310		637.195.768.276	938.219.475.418
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	136.560.672.749	136.683.760.357
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	82.460.265.768	78.677.348.021
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	6.179.650.273	2.044.476.445
4. Phải trả người lao động	314		2.207.375.915	2.181.459.915
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	295.266.681.797	380.252.448.037
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		133.248.054	124.217.140
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	21.107.411.487	103.216.386.058
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	92.592.815.246	234.351.732.458
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987	687.646.987
II. Nợ dài hạn	330		43.146.299.666	46.291.603.986
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	34.746.079.666	39.850.899.249
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	668.220.000	653.754.249
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.732.000.000	5.786.950.488
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(30.762.950.045)	(130.177.322.312)
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	(30.762.950.045)	(130.177.322.312)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.527.319.614	4.527.319.614
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(351.445.267.050)	(453.750.318.757)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(453.750.318.757)	(421.514.820.840)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		102.305.051.707	(32.235.497.917)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(38.007.239)	2.852.672.201
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		649.579.117.897	854.333.757.092

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thủy

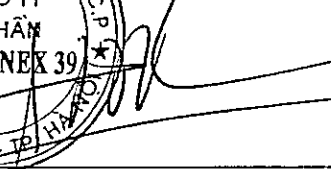
Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương



Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

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

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	18.382.993.538	14.148.701.007
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.382.993.538	14.148.701.007
4. Giá vốn hàng bán	11	25	17.556.861.156	12.993.199.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		826.132.382	1.155.501.882
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		94.657.980	625.508.102
7. Chi phí tài chính	22	26	228.077.631.769	27.844.386.150
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		227.560.316.669	26.707.336.678
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		9.666.581	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	5.593.897.414	5.477.440.243
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(232.760.405.402)	(31.540.816.409)
12. Thu nhập khác	31	28	423.014.129.415	-
13. Chi phí khác	32	29	84.573.692.776	787.788.117
14. Lợi nhuận khác	40		338.440.436.639	(787.788.117)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		105.680.031.237	(32.328.604.526)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	4.292.026.033	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.973.632.937	283.652.482
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		99.414.372.267	(32.612.257.008)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		102.305.051.707	(32.235.497.917)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.890.679.440)	(376.759.091)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	3.410	(1.075)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	105.680.031.237	(32.328.604.526)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.248.370.925	2.241.970.656
- Các khoản dự phòng	03	129.751.046	72.876.908
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	378.146.285	1.063.897.556
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(94.653.836)	(623.989.152)
- Chi phí lãi vay	06	227.560.316.669	26.707.336.678
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	335.901.962.326	(2.866.511.880)
- Tăng, giảm các khoản phải thu (*)	09	186.394.503.369	3.284.648.451
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	16.681.987.382	5.199.646.670
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(395.806.031.819)	(9.906.372.507)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.200.809.827	4.454.311.720
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(694.523.830)	(1.171.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	146.678.707.255	164.551.284
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(8.390.000)	
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	3.564.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.023.699	29.989.152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	19.633.699	3.593.989.152
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	435.678.371	663.121.305
2. Tiền trả nợ gốc vay (*)	34	(142.194.595.583)	(4.025.965.171)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(141.758.917.212)	(3.362.843.866)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	4.939.423.742	395.696.570
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	552.695.210	156.998.640
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.492.118.952	552.695.210

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

Số 02 TT/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 10/2022;
- Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
- Căn cứ mức đóng góp và thời gian công tác;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và phương án thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 của công ty như sau:

1. Quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 (thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025):

- Tổng thù lao của Hội đồng quản trị chuyên trách: 365.624.236 VNĐ/năm.
- Tổng thù lao của Hội đồng quản trị kiêm nhiệm: 0 VNĐ/năm.
- Tổng thù lao của Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 0 VNĐ/năm.

2. Phương án thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:

- Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách theo quy chế lương của Công ty.
- Thù lao thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 0 VNĐ

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phan Đình Phong

TỜ TRÌNH

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 05/2024;
- Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của như sau:

I. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số tiền
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2025	VNĐ	108.414.117.097
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	VNĐ	104.120.272.882
3	Lợi nhuận sau thuế năm trước giữ lại	VNĐ	(445.790.601.558)
4	Lợi nhuận sau thuế còn lại năm 2025	VNĐ	(341.670.328.676)
	Dự kiến phân chia		
5	Trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	VNĐ	0
6	Trích lập quỹ đầu tư phát triển	VNĐ	0
7	Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS không chuyên trách	VNĐ	0
	Tổng	VNĐ	0

II. Kế hoạch lợi nhuận và phân phối lợi nhuận năm 2026

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số tiền
1	Doanh thu năm 2026	Tỷ đồng	162,83
2	Lợi nhuận trước thuế năm 2026	Tỷ đồng	60
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung nêu trên.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phan Đình Phong

Số 04 TT/VN39/BKS

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 05/2024;

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

Tiêu chuẩn của Công ty kiểm toán:

- Được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam;
- Có kinh nghiệm trong việc kiểm toán các Doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam;
- Là công ty kiểm toán có trong danh mục các Công ty kiểm toán được UBCK chấp thuận cho phép kiểm toán Báo cáo tài chính các Công ty niêm yết tại các Sở giao dịch chứng khoán.

Phương thức lựa chọn:

Ban kiểm soát Công ty kính trình ĐHĐCĐ uỷ quyền cho Hội đồng quản trị xem xét lựa chọn một trong số 5 Công ty kiểm toán được liệt kê dưới đây và thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025:

1. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (An Việt CPA)
2. Công ty TNHH Kiểm toán Vaco (Vaco)
3. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)
4. Công ty TNHH Kiểm toán & định giá Việt Nam (VAE)
5. Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, BKS.

**TM.BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Lê Thị Như Lan

Số: 05 /TTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026.

TỜ TRÌNH

V/v: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 5 năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 xin báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2025 về việc sửa đổi 02 điều khoản trong Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty:

Số TT	Điều lệ Công ty năm 2024	Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2026	Ghi chú
1	Phần mở đầu: Cập nhập ngày cấp đăng ký doanh nghiệp của Sở KH-ĐT TP Hà Nội: Giấy CNĐK DN số 0102141289, Đăng ký thay đổi lần thứ 15, ngày 09/05/2024	Phần mở đầu: Cập nhập ngày cấp đăng ký doanh nghiệp: Giấy CNĐK DN số 0102141289, Đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 15/09/2025 của Sở Tài Chính, TP Hà Nội.	Sửa đổi, bổ sung
2	Điều 2: Tên, biểu tượng, trụ sở đăng ký của Công ty 3. Trụ sở đăng ký của Công ty: Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.	Điều 2, Tên, biểu tượng, trụ sở đăng ký của Công ty. 3. Trụ sở đăng ký của Công ty: Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội.	Sửa đổi, bổ sung

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê chuẩn.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát (thay b/c);
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phan Đình Phong