



**VINACONEX 25**

**HỘI TỤ GIÁ TRỊ,  
VỮNG BƯỚC ĐI LÊN**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2025**

# MỤC LỤC

Chương

01

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	05
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	05
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	07
Định hướng phát triển	15
Các rủi ro	17

Chương

02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

Kết quả sản xuất kinh doanh	21
Tổ chức và nhân sự	21
Tình hình thực hiện các dự án	25
Tình hình tài chính	27
Cơ cấu cổ đông	29
Báo cáo phát triển bền vững	31

Chương

03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	39
Kế hoạch phát triển trong tương lai	43

Chương

04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty năm 2025	51
Định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh năm 2026	52

Chương

05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	55
Ban kiểm soát	61
Thù lao cho thành viên HĐQT, BKS	61
Các giao dịch cổ phiếu, giao dịch nội bộ của Hội đồng quản trị, Ban TGD và Ban Kiểm soát	62

Chương

06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán	63
Báo cáo tài chính được kiểm toán	63

CHƯƠNG

# 01

## THÔNG TIN CHUNG

---

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

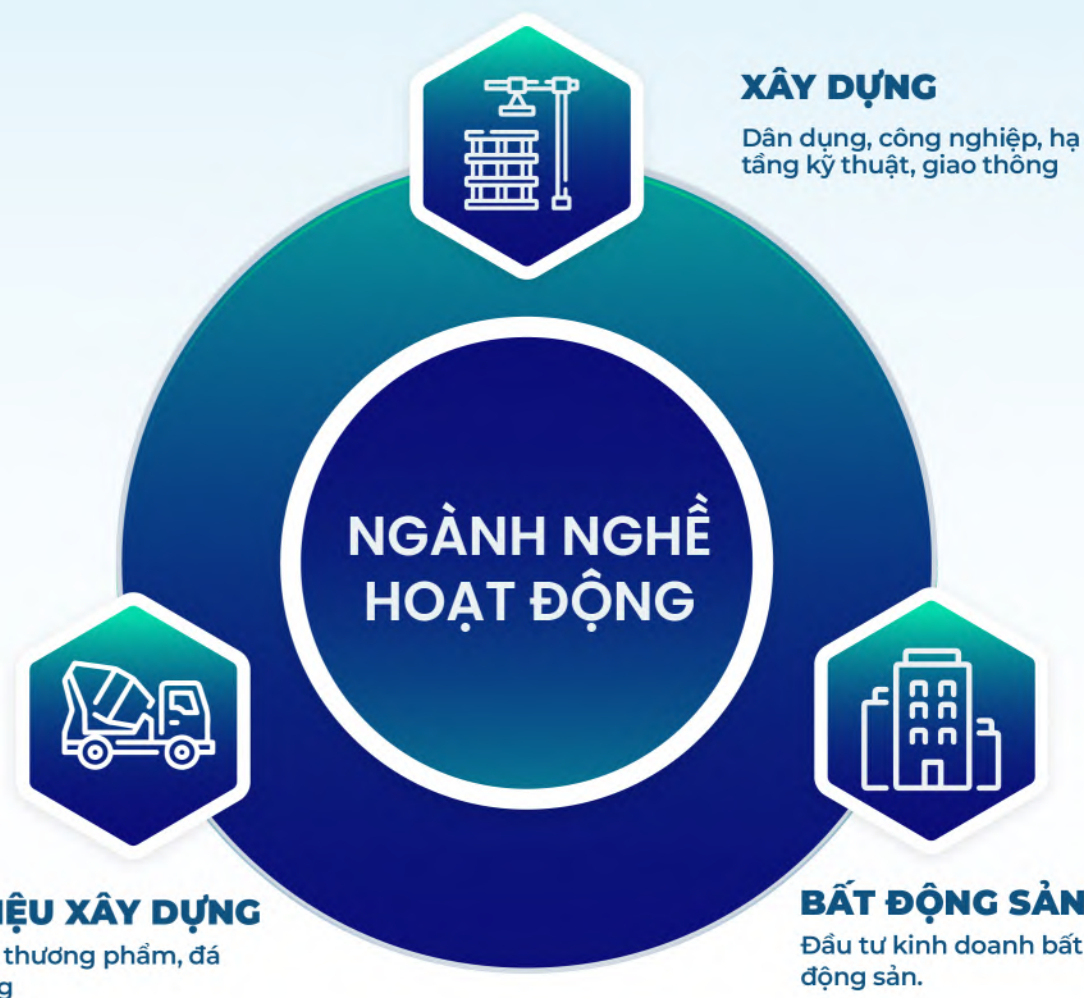
Định hướng phát triển

Các rủi ro



**THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 4000378261 đăng ký lần đầu ngày 27/12/2004, lần thứ 16 ngày 05/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng cấp
Vốn điều lệ	240.000.000.000 VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	240.000.000.000 VNĐ
Địa chỉ	89A Phan Đăng Lưu, P.Hoà Cường Nam, Tp. Đà Nẵng
Số điện thoại	0236.3621.632
Số fax	0236.3621.638
Website	<a href="http://www.vinaconex25.com.vn/">http://www.vinaconex25.com.vn/</a>
Mã cổ phiếu	VCC



**ĐỊA BÀN KINH DOANH**

Địa bàn kinh doanh: Thực hiện các Công trình, Dự án trên khắp cả nước



## HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

THE JOURNEY OF  
ESTABLISHING

1984

Công ty xây lắp số 3 được UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng thành lập ngày 13/04/1984 với mục đích đáp ứng nhu cầu xây dựng các cơ quan công sở và công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu tại địa bàn.

2002

Cuối năm 2002, Công ty được sáp nhập vào Tổng Công ty xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (VINACONEX), với tên gọi mới là Công ty xây lắp Vinaconex 25.

2004

Thực hiện Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, đổi tên Công ty Cổ phần Vinaconex 25 với vốn điều lệ là 14 tỷ đồng.

2012

Công ty chuyển trụ sở chính từ tỉnh Quảng Nam ra thành phố Đà Nẵng, đánh dấu bước phát triển mới của Công ty trên con đường chinh phục các địa bàn trọng điểm với ba lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là xây lắp, đầu tư bất động sản và vật liệu xây dựng

2015

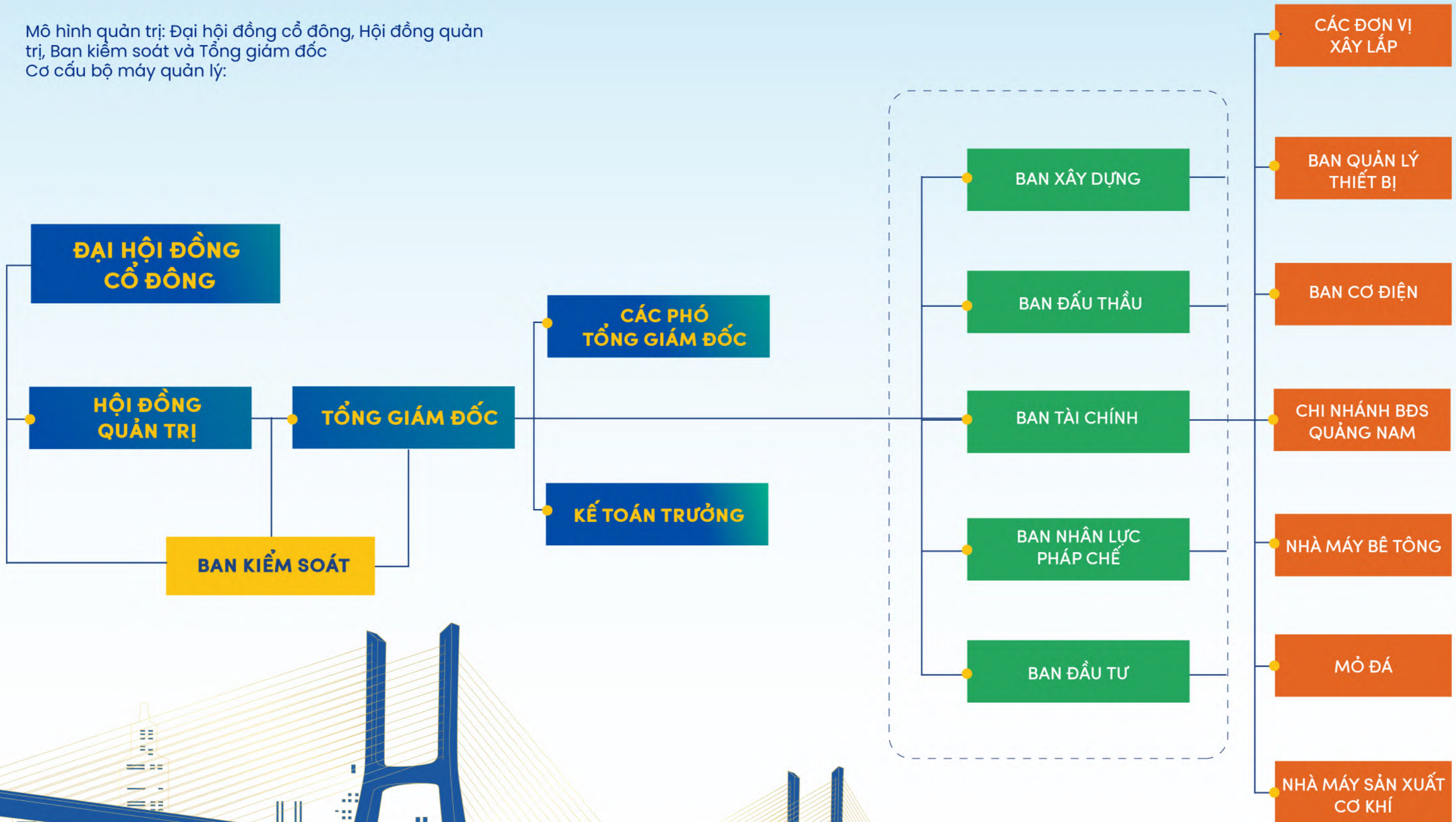
Công ty đã có địa bàn hoạt động trên khắp cả nước, thi công xây dựng nhiều công trình lớn được các chủ đầu tư, khách hàng đánh giá cao

2023

Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 240 tỷ đồng.

Hơn 40 năm xây dựng và phát triển, Thương hiệu Vinaconex 25 được biết đến trên khắp cả nước với nhiều thành tích nổi trội, được các đối tác, khách hàng ghi nhận và đánh giá cao.

Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc  
 Cơ cấu bộ máy quản lý:



**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**  
CHỦ TỊCH HĐQT

Là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với 13.068.600 cổ phần (tỷ lệ 54,45% Vốn điều lệ).

Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.  
Là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với 2.000.000 cổ phần (tỷ lệ 8,33% Vốn điều lệ).



**ÔNG LẠI ĐỨC TOÀN**  
Thành viên HĐQT



**ÔNG NGUYỄN HẢI ĐĂNG**  
Thành viên HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT (bầu bổ sung HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025 từ ngày 29/03/2023); không còn đủ điều kiện làm Thành viên độc lập HĐQT từ ngày 25/9/2025

**BAN ĐIỀU HÀNH**



**ÔNG NGUYỄN VĂN TRUNG**  
Tổng Giám đốc

Là người đại diện quản lý vốn của TCT CP Vinaconex tại Vinaconex 25 với 13.068.600 cổ phần (tỷ lệ 54,45% Vốn điều lệ).



**ÔNG TRƯƠNG VĂN ĐỨC**  
Phó Tổng Giám đốc

Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư XD DD&CN  
Đã có trên 20 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 167.000 cp, chiếm 0,7% Vốn điều lệ.  
Bổ nhiệm ngày 15/06/2019, bổ nhiệm lại từ ngày 15/6/2024.



**ÔNG ĐỖ NGỌC HẢI**  
Phó Tổng Giám đốc

Thạc sĩ QTKD, Kỹ sư XD DD&CN  
Đã có trên 20 năm công tác trong ngành xây dựng và làm việc tại Vinaconex 25  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 138.000 Cp, chiếm 0,58% vốn điều lệ  
Đã được đào tạo về Quản trị Công ty.  
Bổ nhiệm ngày 15/06/2019, bổ nhiệm lại từ ngày 15/6/2024.



**ÔNG NGUYỄN XUÂN HÙNG**  
Phó Tổng Giám đốc

Cử nhân Luật  
Đã có trên 20 năm công tác trong ngành xây dựng.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 Cp, chiếm 0% vốn điều lệ  
Bổ nhiệm ngày 01/4/2022



**ÔNG NGUYỄN ĐỨC QUANG THÔNG**  
Kế toán trưởng

Cử nhân Kế toán  
Đã có gần 20 năm công tác trong lĩnh vực tài chính và làm việc tại Vinaconex 25  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 26.400 Cp, chiếm 0,11% vốn điều lệ  
Bổ nhiệm ngày 31/3/2019, bổ nhiệm lại từ ngày 31/3/2024.

**BAN KIỂM SOÁT**



**ÔNG VŨ VĂN MẠNH**  
Trưởng Ban Kiểm soát

Kỹ sư kinh tế, Cử nhân kế toán, Thạc sĩ QTKD.  
Đồng thời là Trưởng Ban kiểm soát của TCT CP Vinaconex  
Ông Mạnh đã có 25 năm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 Cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.  
Đã được đào tạo về Quản trị Công ty  
Bầu ngày 10/6/2020

Cử nhân kinh tế - kế toán.  
Bà Oanh đã có 20 năm công tác trong lĩnh vực tài chính.  
Tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ: 0 Cp, chiếm 0,00% vốn điều lệ.  
Bầu ngày 12/4/2021



**TRẦN THỊ KIM OANH**  
Thành viên Ban Kiểm soát



**NGUYỄN BÁ HỢP**  
Thành viên Ban Kiểm soát

Kỹ sư Kinh tế xây dựng  
Ông Hợp đã có hơn 20 năm công tác trong lĩnh vực kiểm soát chi phí, tài chính lĩnh vực xây dựng  
Bầu ngày 19/3/2022

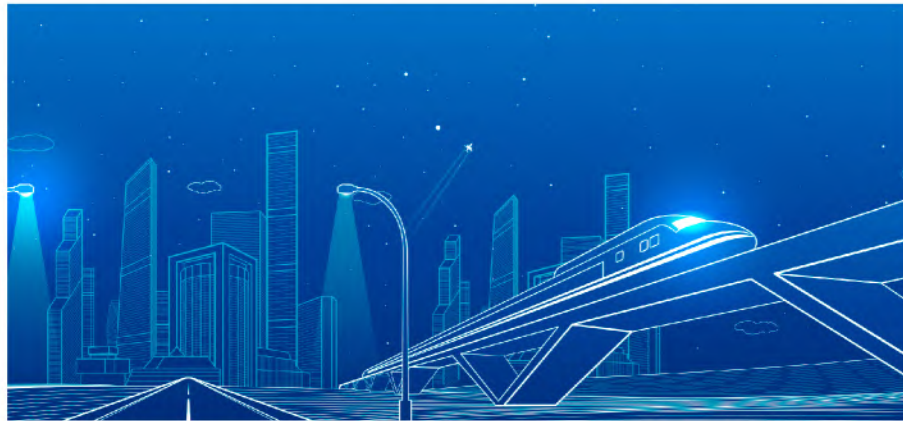


**ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN**

**BỐI CẢNH**

Kinh tế vĩ mô được kỳ vọng duy trì ổn định nhờ các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy giải ngân đầu tư công và cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh. Tuy nhiên, những yếu tố bất định từ kinh tế thế giới trước diễn biến phức tạp của xung đột tại Trung Đông, Nga – Ukraine, bất ổn địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại, chính sách thuế quan, áp lực lãi suất và tỷ giá vẫn có thể tác động đến xuất khẩu, dòng vốn và chi phí đầu vào của doanh nghiệp, đặc biệt là giá cả hàng hóa (xăng dầu, sắt thép, vật

liệu rời, cước vận chuyển...). Trong bối cảnh đó, ngành xây dựng dù được dự báo có nhiều dư địa tăng trưởng nhờ động lực từ đầu tư công, phát triển hạ tầng chiến lược, đô thị hóa và nhu cầu nhà ở, nhưng cũng sẽ đối mặt với áp lực cạnh tranh cao, biến động giá nguyên vật liệu và yêu cầu ngày càng khắt khe về pháp lý, môi trường và tiêu chuẩn kỹ thuật. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động để thích ứng và phát triển bền vững.



**PHƯƠNG CHÂM HÀNH ĐỘNG:  
“MINH BẠCH – KỶ CƯƠNG – TĂNG TRƯỞNG VỮNG CHẮC”**

**MỤC TIÊU**

Phát triển thương hiệu Vinaconex 25 năm trong nhóm đầu trong ngành xây dựng Việt Nam;

Nâng cao quy mô lĩnh vực Vật liệu xây dựng để củng cố vị trí hàng đầu khu vực miền Trung; Xây dựng vững chắc lĩnh vực BĐS và đầu tư khác dựa vào lợi thế xây lắp của Công ty; Là Thương hiệu dẫn

đầu về môi trường làm việc và đãi ngộ cho người lao động; doanh nghiệp làm tốt trách nhiệm xã hội và cộng đồng.

Nâng cao năng lực cạnh tranh trong môi trường kinh tế biến động phức tạp, cạnh tranh khốc liệt; Quy mô và hiệu quả tăng trưởng tốt; Phát triển bền vững phù hợp xu thế phát triển chung của đất nước và thế giới.



**ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC:**

**Giai đoạn  
2025 – 2027**



Tối đa hóa lợi thế cạnh tranh trên cơ sở năng lực về con người, công nghệ thiết bị, chất lượng sản phẩm, hình ảnh thương hiệu, tạo nền tảng phát triển đột phá về quy mô sản phẩm;



Giữ vững vị trí dẫn đầu về lĩnh vực Vật liệu xây dựng dựa vào lợi thế về quy mô trên nền tảng chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đẩy mạnh phát triển sản phẩm mới;



Xây dựng các nguồn lực mang tính nền tảng vững chắc và tạo sự tăng trưởng mạnh.

Phát huy tối đa lợi nhuận lĩnh vực Vật liệu xây dựng và Đầu tư BĐS, quản lý, kiểm soát tốt hiệu quả lĩnh vực Xây lắp, đảm bảo các lĩnh vực sản xuất của Công ty đều đạt, vượt kế hoạch lợi nhuận để ra tạo đà phát triển cho giai đoạn tiếp theo.

**Giai đoạn  
2027 – 2030**

**MỤC TIÊU**

**3.000** tỷ đồng  
Doanh thu

Hoàn chỉnh mô hình phát triển mới tạo nền tảng phát triển hoàn chỉnh, đồng đều các lĩnh vực, trong đó doanh thu lĩnh vực đầu tư bất động sản và vật liệu xây dựng đạt từ 50% tổng doanh thu Công ty.

Đến năm 2030 đạt doanh thu từ 3.000 tỷ đồng, vốn điều lệ đạt từ 480 tỷ đồng, cổ tức tối thiểu 10%, thu nhập bình quân đầu người đến năm 2030 đạt từ 20 triệu đồng/người/tháng (gián tiếp). Trong đó, đặt mục tiêu tăng trưởng trung bình mỗi năm là từ 15% so với chỉ tiêu SXKD Năm 2025.





**CÁC RỦI RO**

**RỦI RO TỪ SỰ BIẾN ĐỘNG PHỨC TẠP CỦA NỀN KINH TẾ THẾ GIỚI**

Trong năm báo cáo và giai đoạn tới, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối diện với nhiều rủi ro, thách thức phát sinh từ sự biến động phức tạp và khó lường của kinh tế thế giới, bao gồm xung đột địa chính trị, căng thẳng thương mại, các cuộc chiến thuế quan và xu hướng bảo hộ gia tăng tại một số nền kinh tế lớn. Những yếu tố này có thể gây ra biến động mạnh về giá cả hàng hóa, nguyên vật liệu,

năng lượng và chi phí logistics. Đối với Vinaconex 25, sự biến động của giá cả thị trường có khả năng làm gia tăng chi phí đầu vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, ảnh hưởng đến hiệu quả thực hiện hợp đồng, biên lợi nhuận và tiến độ triển khai các dự án, đặc biệt đối với các hợp đồng thi công xây lắp, sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng có thời gian thực hiện kéo dài.

**RỦI RO THỂ CHẾ - PHÁP LÝ**

Hệ thống pháp luật liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng, bảo hiểm xã hội, quản lý thuế... đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện. Bên cạnh đó, việc triển khai các chủ trương lớn của Nhà nước như tinh gọn bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính, sáp nhập địa giới hành chính và vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp có thể phát sinh những thay đổi về quy trình,

thủ tục hành chính và cách thức tổ chức thực hiện tại các địa phương.

Những điều chỉnh này có khả năng tác động đến tiến độ triển khai các dự án đầu tư, thi công xây dựng mà Công ty đang thực hiện, đặc biệt là các thủ tục pháp lý liên quan đến phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng, nghiệm thu, quyết toán và hoàn thành đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

**RỦI RO VỀ THU HỒI CÔNG NỢ**

Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, dòng tiền của các chủ đầu tư trong nước, nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư xây dựng, tiếp tục bị hạn chế. Áp lực chi phí đầu vào tăng cao, tình trạng nợ đọng chéo giữa các doanh nghiệp và lãi suất cho vay ngày càng cao, room tín

dụng hạn chế đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thanh toán của các chủ đầu tư. Thực tế này làm gia tăng rủi ro trong công tác thu hồi công nợ của Công ty, tác động tiêu cực đến dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư, đồng thời làm tăng nhu cầu vốn lưu động.

**RỦI RO BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU**

Biến đổi khí hậu tiếp tục diễn biến phức tạp với tần suất và cường độ ngày càng gia tăng của các hiện tượng thời tiết cực đoan như mưa lớn, bão, lũ lụt, nắng nóng kéo dài, gây ra nhiều tổn thất về người, tài sản và hệ thống cơ sở hạ tầng. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng, Vinaconex 25 có thể chịu tác động đáng kể từ rủi ro biến

đổi khí hậu, bao gồm gián đoạn thi công, kéo dài thời gian thực hiện dự án, gia tăng chi phí khắc phục, sửa chữa công trình và ảnh hưởng đến an toàn lao động. Trong dài hạn, các rủi ro liên quan đến biến đổi khí hậu có thể tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh và kế hoạch phát triển bền vững của Công ty.

CHƯƠNG

# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

---

Kết quả sản xuất kinh doanh  
Tổ chức và nhân sự  
Tình hình thực hiện các dự án  
Tình hình tài chính  
Cơ cấu cổ đông  
Báo cáo phát triển bền vững



## KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.057.004	1.621.008
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(957.073)	(1.477.526)
Doanh thu hoạt động tài chính	5.901	3.105
Chi phí tài chính	(17.242)	(17.187)
Chi phí bán hàng	(44.052)	(46.085)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(34.770)	(53.955)
Lợi nhuận khác	781	281
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.549	29.077
Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.474	20.045

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

370

Tổng số lao động gián tiếp của Công ty tại thời điểm tháng 12/2023 (cùng kỳ năm 2023 là 331 người), trong đó có 50 lao động nữ

90%

Số lao động trình độ đại học và trên đại học

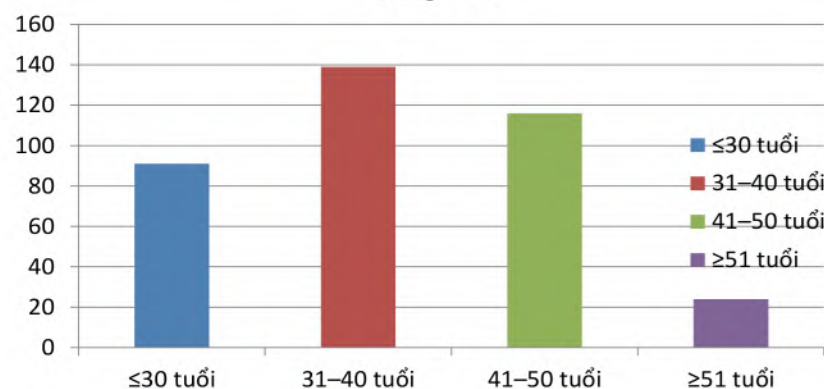
85%

Khối kỹ thuật

50%

Đội ngũ nhân sự làm việc gắn bó tại công ty từ 05 năm trở lên trên tổng số lao động hiện hữu.

Số người



Nhóm nhân lực có kỹ năng, chuyên môn tốt và gắn bó trên 5 năm tại Công ty thuộc độ tuổi lao động từ 30 tuổi đến 45 tuổi là yếu tố chính nâng cao năng suất lao động, hiệu quả sản xuất kinh doanh từ đó gia tăng năng lực cạnh tranh của Công ty.

## CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện chính sách tiền lương, thưởng và phúc lợi đối với người lao động theo nguyên tắc công bằng, minh bạch và gắn với hiệu quả công việc, coi đây là nền tảng quan trọng trong việc tạo động lực làm việc, giữ chân và phát triển nguồn nhân lực chất lượng. Việc đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ được triển khai thống nhất, làm cơ sở cho công tác khen thưởng, điều chỉnh thu nhập, đãi ngộ và xem xét đề bạt đối với các cán bộ, nhân viên có thành tích và đóng góp tích cực cho Công ty.

Công ty áp dụng Quy chế tiền lương và khen thưởng trên cơ sở kết quả đánh giá mức độ hoàn thành công

việc gắn với vị trí, chức danh và trách nhiệm của từng cá nhân. Song song với đó, các hình thức khen thưởng được triển khai đa dạng, linh hoạt nhằm kịp thời ghi nhận, động viên những tập thể và cá nhân có thành tích xuất sắc, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh chính sách thu nhập, Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm bắt buộc cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời tổ chức khám sức khỏe định kỳ và tầm soát bệnh nghề nghiệp cho cán bộ, công nhân viên. Đặc biệt, đối với lực lượng lao động trực tiếp tại các đơn vị sản xuất, Công ty chú trọng công tác bảo đảm sức khỏe, an toàn lao động

và điều kiện làm việc. Đối với đội ngũ cán bộ chủ chốt, Công ty trang bị bổ sung bảo hiểm chăm sóc sức khỏe với các tiêu chuẩn cao hơn nhằm nâng cao chất lượng chăm sóc y tế để các cán bộ nhân viên an tâm công tác.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động tập thể như chương trình dã ngoại, tham quan, du lịch và các hoạt động chào mừng các ngày lễ lớn, ngày kỷ niệm thành lập Công ty. Những hoạt động này góp phần xây dựng môi trường làm việc gắn kết, tăng cường sự thấu hiểu và phối hợp giữa các đơn vị, qua đó nâng cao hiệu quả thực hiện nhiệm vụ chung.



## CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp, trong năm 2025, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tiếp tục chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực theo hướng thiết thực, gắn với yêu cầu thực tiễn sản xuất kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty.

Công tác đào tạo được triển khai theo nhiều hình thức linh hoạt, bao gồm đào tạo nội bộ, đào tạo tại chỗ, cử cán bộ tham gia các khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ do các đơn vị đào tạo chuyên

ngành tổ chức. Nội dung đào tạo tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý, kỹ năng điều hành dự án, cũng như cập nhật các quy định pháp luật, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy trình quản lý chất lượng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng.

Đối với lực lượng lao động trực tiếp, đặc biệt tại các công trường và đơn vị sản xuất vật liệu xây dựng, Công ty tăng cường công tác đào tạo về an toàn lao động, kỷ luật công

trường, vận hành máy móc thiết bị và tuân thủ các quy trình kỹ thuật nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm, giảm thiểu rủi ro và bảo đảm hiệu quả, an toàn trong quá trình sản xuất.

Thông qua các hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, Công ty từng bước nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công nhân viên, tạo nền tảng cho việc cải thiện năng suất lao động, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

## CÔNG TÁC ĐOÀN THỂ

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ tích cực cho hoạt động của Công đoàn và Đoàn Thanh niên, coi đây là kênh quan trọng trong việc chăm lo đời sống tinh thần, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động, đồng thời tăng cường sự gắn kết nội bộ và xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

Các hoạt động của Công đoàn và Đoàn Thanh niên được tổ chức linh hoạt, phù hợp với điều kiện thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty, bảo đảm để cán bộ, nhân viên có thể tham gia một cách

thuận tiện và hiệu quả. Thông qua các phong trào thi đua lao động, hoạt động văn hóa – thể thao và các chương trình sinh hoạt tập thể, tinh thần đoàn kết, sẻ chia và trách nhiệm của người lao động được củng cố và lan tỏa.

Trong năm, nhiều hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao, các chương trình đền ơn đáp nghĩa, an sinh xã hội và các sự kiện kỷ niệm nhân các ngày lễ lớn như Ngày thành lập Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Giải phóng miền Nam (30/4), Ngày Quốc tế

Lao động (01/5), Ngày Quốc tế Thiếu nhi (01/6)... đã được tổ chức thường xuyên, tạo không khí sinh hoạt tập thể ấm cúng, vui tươi và giàu tính nhân văn.

Thông qua các hoạt động đoàn thể, đời sống tinh thần của người lao động được cải thiện, mối quan hệ gắn bó giữa người lao động với Công ty được tăng cường, qua đó góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực, ổn định và bền vững, tạo động lực để cán bộ, nhân viên yên tâm công tác và gắn bó lâu dài với Công ty.



### DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ THIÊN AN

Diện tích dự án: 191.237 m<sup>2</sup>.  
 Tổng mức đầu tư dự án: 542.418.213.000 đồng  
 Đơn giá khai thác, doanh thu: Khi Dự án đủ điều kiện khai thác, Hội đồng quản trị sẽ xem xét, phê duyệt đơn giá khai thác từng đợt hoặc toàn bộ làm cơ sở triển khai thực hiện.  
 Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn huy động hợp pháp khác.  
 Tình hình thực hiện dự án:  
 Công tác GPMB: Tổng diện tích đã được có phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư đạt 15,09ha/15,56ha của phân kỳ 1, trong đó chi trả đạt 14,81ha.  
 Các thủ tục pháp lý về đầu tư: Đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 với phạm vi đầu tư dự án là 155.574m<sup>2</sup>, phạm vi chỉnh trang là 35,663m<sup>2</sup>; Đã được giao đất 4 đợt với diện tích 12,69ha/15,56ha; Tiến hành các thủ tục để phục vụ công tác cấp GCNQSDĐ thuộc phân kỳ 1.  
 Công tác thi công: Triển khai thi công toàn bộ các hạng mục xây dựng trong phạm vi phân kỳ 1.

### DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ NGÂN CÂU

Diện tích dự án : 327.186 m<sup>2</sup>.  
 Tổng mức đầu tư dự án: 593.960.828.000  
 Đơn giá khai thác, doanh thu: Khi Dự án đủ điều kiện khai thác, Hội đồng quản trị sẽ xem xét, phê duyệt đơn giá khai thác từng đợt hoặc toàn bộ làm cơ sở triển khai thực hiện.  
 Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn huy động hợp pháp khác  
 Tình hình thực hiện dự án:  
 Công tác GPMB: Phê duyệt 06 phương án bồi thường hỗ trợ GPMB với diện tích khoảng 16,6ha, hoàn thành chi trả đạt gần 84%.  
 Các thủ tục pháp lý về đầu tư: hoàn thành phê duyệt điều chỉnh điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành công tác gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

### DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT CƠ KHÍ TẠI CCN THƯƠNG TÍN

Dự án đã được cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hiện đang triển khai công tác đầu tư xây dựng tại dự án.

### DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT VLXD TẠI CCN NAM DƯƠNG:

Đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng 100% khu đất Dự án và được bàn giao mặt bằng để quản lý, hiện đang phối hợp giải quyết các vướng mắc để được cho thuê đất.

### DỰ ÁN KHAI THÁC ĐẤT SAN LẤP, XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠI ĐIỂM MỎ TP-BS10- KHU VỰC ĐỒI HỔ NƯỚC TẠI HUYỆN TIÊN PHƯỚC

Đã đầu tư hoàn thành và đưa vào khai thác.

### DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT, GIA CÔNG VÀ LẮP RÁP THIẾT BỊ CƠ – ĐIỆN VINACONEX 25, KHU CÔNG NGHIỆP THUẬN YÊN, PHƯỜNG BÀN THẠCH, TP ĐÀ NẴNG

Đã được BQL Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án.



## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

CHỈ TIÊU	2024	2025	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.232.484	1.407.957	114,2%
Doanh thu thuần	1.057.004	1.621.008	153,4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.767	29.359	300,6%
Lợi nhuận khác	781	(281)	(36,0%)
Lợi nhuận trước thuế	10.549	29.078	275,7%
Lợi nhuận sau thuế	7.474	20.045	268,2%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0,96	1.02	100,8%

**CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU**

Chỉ tiêu	2024	2025
1. <i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i> + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1,219 0,777	1,201 0,720
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,780 3,547	0,793 3,836
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i> + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	2,261 0,858	3,096 1,151
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,007 0,028 0,006 0,009	0,012 0,069 0,014 0,018



THÔNG TIN CỔ PHIẾU



Vốn điều lệ Công ty	240.000.000.000 đồng
Mã số cổ phiếu	VCC
Số lượng cổ phiếu niêm yết	24.000.000 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000 cổ phần
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng

TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN (TẠI NGÀY 18/3/2025)

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số CP	Tỷ lệ/VĐL
		Số CP	Tỷ lệ/VĐL	Số CP	Tỷ lệ/VĐL		
1	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	17.068.600	71,12%	0	0,00%	17.068.600	71,12%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	4.506.096	18,78%	0	0,00%	4.506.096	18,78%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1%	2.422.004	10,09%	3.300	0,01%	2.425.304	10,11%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.996.700</b>	<b>99,99%</b>	<b>3.300</b>	<b>0,01%</b>	<b>24.000.000</b>	<b>100%</b>

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số lượng CP	Tỷ lệ/VĐL
	<b>Tổng số cổ đông</b>	<b>662</b>	<b>24.000.000</b>	<b>100%</b>
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>658</b>	<b>23.996.700</b>	<b>99,99%</b>
	Tổ chức	4	17.163.629	71,52%
	Cá nhân	654	6.833.071	28,47%
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>4</b>	<b>3.300</b>	<b>0,01%</b>
	Tổ chức	2	2.400	0,01%
	Cá nhân	2	900	0,00%

### TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Nhận thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường và yêu cầu ngày càng cao về phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 từng bước tiếp cận và triển khai các hoạt động quản lý phát thải khí nhà kính gắn với hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong thời gian tới, Công ty dự kiến xây dựng hệ thống kiểm soát các nguồn phát thải khí nhà kính và thực hiện kiểm kê phát thải khí nhà kính theo tiêu chuẩn ISO 14064-1:2018, phù hợp với điều kiện thực tế và lộ trình phát triển của Công ty. Trên cơ sở đó, Vinaconex 25 định hướng triển khai đồng bộ các hoạt động giảm nhẹ phát thải khí nhà kính và bảo vệ môi trường, tập trung vào các nội dung chủ yếu sau:

#### QUẢN LÝ HIỆU QUẢ NGUỒN THẢI VÀ CHẤT THẢI

Tăng cường kiểm soát, phân loại và xử lý chất thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng theo đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; hạn chế phát sinh chất thải và nâng cao hiệu quả tái sử dụng, tái chế trong khả năng cho phép.

#### ĐẨY MẠNH SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG XANH VÀ TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG

Từng bước nghiên cứu, áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và các nguồn năng lượng thay thế, năng lượng tái tạo phù hợp; đồng thời lồng ghép các tiêu chí tiết kiệm năng lượng trong hoạt động sản xuất, vận hành máy móc, thiết bị và quản lý văn phòng.

#### ĐẦU TƯ, ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

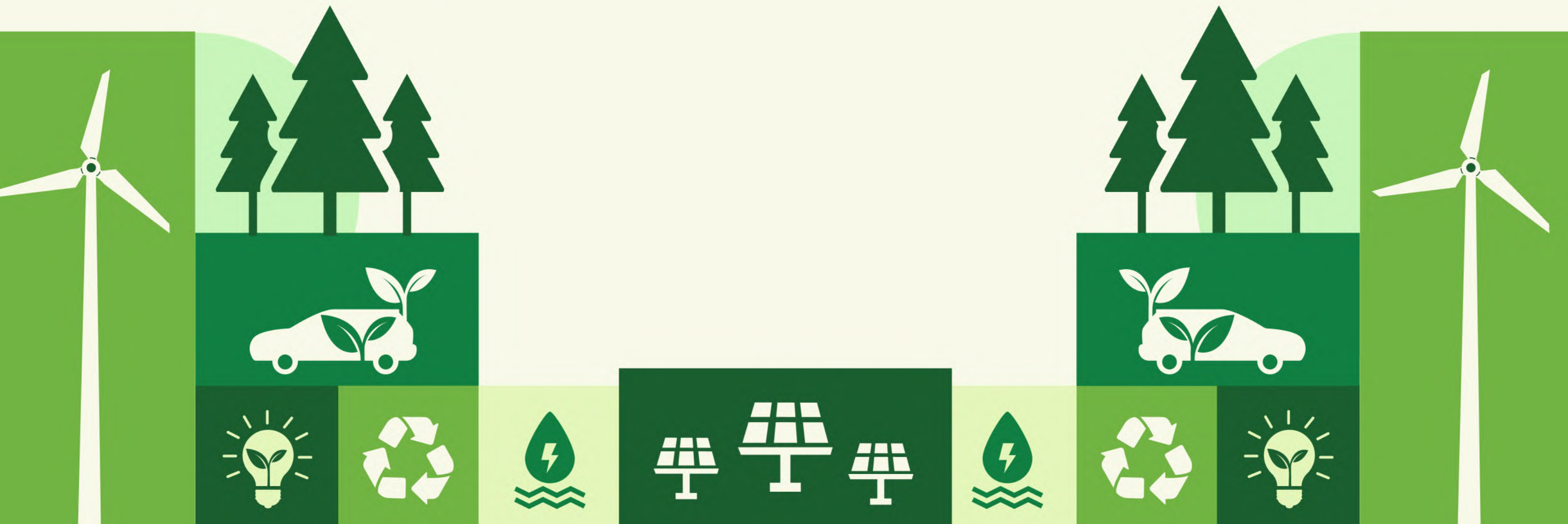
Ưu tiên đầu tư, cải tiến dây chuyền, máy móc, thiết bị theo hướng nâng cao hiệu suất sử dụng nhiên liệu, giảm phát thải, giảm tiếng ồn và tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình sản xuất và thi công.

#### KHUYẾN KHÍCH VÀ TRIỂN KHAI CÁC SÁNG KIẾN GIẢM NHẹ PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

Tăng cường vai trò của cán bộ, nhân viên trong việc đề xuất các sáng kiến, giải pháp cải tiến kỹ thuật, cải tiến quy trình nhằm giảm tiêu hao nguyên, nhiên liệu, giảm phát sinh khí thải và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

#### PHÁT ĐỘNG PHONG TRÀO SỬ DỤNG TIẾT KIỆM TÀI NGUYÊN

Đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao ý thức của người lao động trong việc sử dụng tiết kiệm điện, nước, giấy và các nguồn tài nguyên khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh và sinh hoạt tại đơn vị, qua đó góp phần giảm phát thải và bảo vệ môi trường.



## QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Đối với lĩnh vực xây dựng, chi phí nguyên vật liệu thường chiếm tỷ trọng lớn, ước khoảng 55%–65% tổng chi phí đầu tư, do đó các biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào có ảnh hưởng trực tiếp và đáng kể đến doanh thu, hiệu quả sản xuất kinh doanh và lợi nhuận của Công ty. Trước thực tế đó, Vinaconex 25 xác định công tác quản lý nguồn nguyên vật liệu không chỉ là yêu cầu về kiểm soát chi phí mà còn là nội dung quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

Mặc dù việc sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường thường có giá thành cao hơn so với vật liệu truyền thống, làm gia tăng chi phí đầu tư ban đầu, Công ty luôn chủ động phối hợp, trao đổi và thuyết phục các chủ đầu tư về những lợi ích dài hạn mà các loại vật liệu thay thế mang lại, bao gồm nâng cao chất lượng công trình, giảm tác động tiêu cực đến môi trường sống và góp phần bảo vệ sức khỏe con người.

Là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ mới vào thi công xây dựng, các đơn vị xây lắp thuộc Vinaconex 25 đã từng bước áp dụng nhiều loại vật liệu thân thiện với môi trường như tấm tường ngăn không trát Nucewall, gạch không nung thay thế cho gạch nung truyền thống, qua đó góp phần giảm tiêu hao năng lượng trong quá trình sản xuất vật liệu, giảm phát thải khí nhà kính và nâng cao hiệu quả thi công.

Song song với việc lựa chọn vật liệu, Công ty chú trọng công tác quản lý, bảo quản nguyên vật liệu tại các dự án. Khu vực tập kết, lưu trữ nguyên vật liệu được bố trí theo từng khu vực riêng biệt, có biện pháp che chắn, quản lý phù hợp nhằm hạn chế thất thoát, hao hụt, lãng phí tài nguyên trong quá trình thi công.

Để giảm thiểu tác động đến môi trường, Vinaconex 25 ưu tiên việc tận dụng phụ phẩm, phế phẩm phát sinh trong quá trình thi công và sản xuất. Cụ thể, vật liệu thép được sử dụng tối đa theo thiết kế, phần thép thừa được thu gom và đưa về các cơ sở, nhà máy xử lý để tái sử dụng. Bê tông thừa được tận dụng cho các hạng mục tạm, các cấu kiện nhỏ như lan can, con kê và các hạng mục phụ trợ khác. Các phế phẩm xây dựng như gạch bê tông, gạch, vữa được thu gom, nghiền nát để tái sử dụng làm vật liệu san lấp hoặc cấp phối cho các hạng mục không yêu cầu mức cao, qua đó hạn chế tối đa lượng rác thải xây dựng phát sinh.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện việc thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt, rác thải nguy hại, rác thải xây dựng và bùn thải tại các dự án theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường và tuân thủ các yêu cầu quản lý hiện hành.

## TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng, nhu cầu sử dụng năng lượng của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc vận hành máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển và hệ thống kỹ thuật tại các dự án, nhà máy. Nhận thức rõ vai trò của việc sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả trong việc giảm chi phí và hạn chế tác động đến môi trường, Vinaconex 25 chú trọng triển khai đồng bộ các biện pháp quản lý và kiểm soát tiêu thụ năng lượng.

Công ty thực hiện kiểm soát chặt chẽ thời gian vận hành máy móc, thiết bị, tối ưu hóa phương án tổ chức thi công, bố trí hợp lý khoảng cách vận chuyển nguyên vật liệu nhằm giảm tiêu hao nhiên liệu và hạn chế thất thoát năng lượng. Đồng thời, Công ty ưu tiên sử dụng các loại máy móc, thiết bị mới hoặc được cải tiến có hiệu suất cao, mức tiêu hao năng lượng thấp, phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và điều kiện thi công thực tế.

Bên cạnh đó, việc ứng dụng các công nghệ, giải pháp thi công mới và các hệ thống quản lý, giám sát thiết bị điện trong quá trình vận hành dự án và nhà máy được tăng cường nhằm theo dõi, kiểm soát mức tiêu thụ điện năng, kịp thời điều chỉnh các biện pháp vận hành để giảm thiểu điện năng tiêu thụ một cách hợp lý và hiệu quả.



## TIÊU THỤ NƯỚC

Tài nguyên nước được Công ty sử dụng theo nguyên tắc tiết kiệm, hiệu quả và tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Trong quá trình thi công xây dựng và vận hành các dự án.

Công ty cũng đã áp dụng các giải pháp tuần hoàn và tái sử dụng nước phù hợp với điều kiện thực tế, trong đó nguồn nước sau sử dụng được tận dụng để tưới cây xanh tại các dự án hoặc phục vụ tưới sân bãi tại các nhà máy, góp phần giảm nhu cầu khai thác nước mới.

Song song với đó, Vinaconex 25 thực hiện nghiêm túc công tác quản lý nước thải và chất thải phát sinh trong quá trình thi công và vận hành. Nước thải từ các dự án xây dựng và nhà máy được thu gom, xử lý bảo đảm đạt các quy chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả thải ra môi trường. Công tác quan trắc, giám sát chất lượng nước thải được thực hiện định kỳ, kết quả được tổng hợp và báo cáo đầy đủ tới các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định, qua đó bảo đảm tuân thủ pháp luật và hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường.



**TUẦN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:**

Đối với các dự án đầu tư, Công ty thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ môi trường theo đúng quy định (Báo cáo đánh giá tác động môi trường/ Kế hoạch bảo vệ môi trường/ Giấy phép môi trường tùy theo quy mô dự án). Các công trình, nhà máy trước khi đưa vào vận hành đều đảm bảo hoàn thành các hạng mục bảo vệ môi trường theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty thực hiện nghiêm túc chế độ quan trắc môi trường định kỳ, bao gồm quan trắc nước thải, khí thải, tiếng ồn, độ rung và môi trường lao động; kết quả quan trắc được lưu trữ, báo cáo đầy đủ tới cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

Trong quá trình thi công xây dựng, Công ty áp dụng các biện pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn, chất thải rắn xây dựng và nước thải công trường. Bố trí khu vực tập kết, phân loại và thu gom chất thải theo đúng quy định, ký hợp đồng với các đơn vị có đủ điều kiện để vận chuyển, xử lý chất thải. Các loại chất thải nguy hại được quản lý riêng biệt, lưu giữ tạm thời tại khu vực đạt chuẩn kỹ thuật và bán giao cho đơn vị xử lý được cấp phép, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

Công ty đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nội bộ về môi trường tại các dự án, nhà máy và đơn vị trực thuộc, kịp thời chấn chỉnh, khắc phục các tồn tại (nếu có), phòng ngừa rủi ro vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường. Công tác tuyên truyền, đào tạo nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường cho cán bộ, công nhân viên và người lao động được thực hiện thường xuyên, góp phần xây dựng văn hóa tuân thủ và trách nhiệm môi trường trong toàn Công ty.



Với định hướng phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 cam kết tiếp tục duy trì và nâng cao mức độ tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, chủ động áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ thân thiện với môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực trong suốt vòng đời dự án, qua đó đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển kinh tế gắn với bảo vệ môi trường tại các địa phương nơi Công ty hoạt động.

**CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG:**

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

**VỀ AN TOÀN, VỆ SINH LAO ĐỘNG**

Công ty thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về an toàn vệ sinh lao động trong lĩnh vực xây dựng – ngành nghề tiềm ẩn nhiều rủi ro. 100% người lao động làm việc tại công trường, nhà máy được huấn luyện an toàn lao động đầu vào, huấn luyện định kỳ và cấp thẻ/chứng chỉ theo quy định. Công ty duy trì chế độ họp an toàn đầu tuần, kiểm tra hiện trường thường xuyên, bố trí cán bộ an toàn chuyên trách tại tất cả các dự án, kịp thời nhận diện và kiểm soát các nguy cơ mất an toàn. Trang bị bảo hộ lao động được cấp phát đầy đủ, đúng tiêu chuẩn, phù hợp với từng vị trí công việc.

**VỀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE**

Về chăm sóc sức khỏe: Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho người lao động, thực hiện quan trắc môi trường lao động tại các dự án và nhà máy nhằm đảm bảo các chỉ số về bụi, tiếng ồn, vi khí hậu, ánh sáng... trong giới hạn cho phép. Trường hợp phát sinh yếu tố ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động, Công ty kịp thời có biện pháp điều chỉnh điều kiện làm việc hoặc bố trí công việc phù hợp.

**VỀ CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI**

Về chế độ, phúc lợi: Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tiền lương, thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ khác theo quy định của pháp luật. Thu nhập của người lao động được gắn với hiệu quả công việc và kết quả sản xuất kinh doanh; các chính sách khen thưởng, hỗ trợ khó khăn đột xuất, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ được duy trì thường xuyên. Công ty đồng thời quan tâm cải thiện điều kiện sinh hoạt tại công trường, bố trí nơi ăn, ở hợp vệ sinh, đảm bảo an ninh và điều kiện tối thiểu cho người lao động làm việc xa nhà.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc bình đẳng, không phân biệt đối xử, không sử dụng lao động cưỡng bức và lao động trẻ em; khuyến khích đối thoại định kỳ giữa người lao động và người sử dụng lao động thông qua tổ chức Công đoàn nhằm kịp thời ghi nhận, giải quyết các kiến nghị, đề xuất.

**TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG, XÃ HỘI**



Kiên định với định hướng phát triển bền vững gắn liền với cộng đồng, Vinaconex 25 luôn coi việc thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp là một bộ phận quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn. Công ty nhất quán với mục tiêu phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh tế và lợi ích xã hội, thể hiện cam kết đối với khách hàng, người lao động và cộng đồng nơi Công ty hoạt động.

Trong những năm qua, Vinaconex 25 tích cực tham gia và triển khai nhiều chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ các đối tượng có hoàn cảnh khó khăn, chung tay khắc phục hậu quả thiên tai, tích cực tham gia hưởng ứng chương trình “xoá nhà tạm, nhà dột nát” do Chính phủ kêu gọi. Các hoạt động trách nhiệm xã hội được ưu tiên triển khai tại những địa bàn hoạt động, góp phần tăng cường mối quan hệ gắn bó, đồng hành cùng chính quyền và người dân địa phương.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh năm 2025 ghi nhận nhiều đợt thiên tai, bão lũ gây thiệt hại nặng nề tại nhiều địa phương trên cả nước, Vinaconex 25 đã phối hợp cùng Công đoàn và Đoàn Thanh niên tổ chức các chương trình quyên góp, ủng hộ ngày lương nhằm hỗ trợ các địa phương khắc phục khó khăn. Đồng thời, Công ty kịp thời tổ chức thăm hỏi, động viên và hỗ trợ các gia đình cán bộ, công nhân viên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, góp phần chia sẻ khó khăn và ổn định đời sống cho người lao động.



CHƯƠNG

# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh  
Kế hoạch phát triển trong tương lai



### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025 là một năm có nhiều dấu ấn đặc biệt đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành xây dựng nói riêng, từ tình hình thế giới có nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, đến tình hình kinh tế xã hội trong nước có nhiều thay đổi lớn cùng hàng loạt các quy định mới, chính sách mới được ban hành; cùng với đó còn chịu ảnh hưởng nặng nề bởi tình hình thiên tai cực đoan.

Nhưng với sự quản lý, điều hành linh hoạt, thích nghi tốt nhất của Lãnh đạo Công ty, dù kế hoạch thực hiện và khai thác Dự án Thiên Ân kéo dài hơn so với kế hoạch được ĐHCĐ thông qua, Công ty đã nắm bắt, tận dụng tốt nhất điều kiện thị trường trong năm 2025 để kết quả doanh thu, lợi nhuận toàn Công ty trong năm đạt được cao nhất.



### TÀI CHÍNH:

Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty:  
 Bảng cân đối kế toán rút gọn:

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2025
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.166.625</b>	<b>1.325.698</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	29.078	50.092
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	72.143	158.812
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	632.687	570.698
4	Hàng tồn kho	423.258	531.172
5	Tài sản ngắn hạn khác	9.443	14.923
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>65.859</b>	<b>82.259</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	5.594	12.960
2	Tài sản cố định	22.441	32.689
3	Bất động sản đầu tư	11.023	0
4	Tài sản dở dang dài hạn	1.754	2.176
5	Đầu tư tài chính dài hạn	162	162
6	Tài sản dài hạn khác	24.902	34.272
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.232.484</b>	<b>1.407.957</b>
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>961.410</b>	<b>1.116.839</b>
1	Nợ ngắn hạn	956.863	1.104.162
2	Nợ dài hạn	4.547	12.677
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>271.073</b>	<b>291.118</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.232.484</b>	<b>1.407.957</b>



**CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, NHÂN SỰ**



Với việc duy trì chính sách giữ chân lực lượng nhân sự có năng lực chuyên môn tốt những năm qua cùng sự đa dạng trong phương thức tuyển dụng, Công ty đã đảm bảo lực lượng nhân sự bố trí cho hàng loạt các công trình mới trúng thầu, ổn định bộ máy theo định hướng quản lý SXKD theo từng khối của Công ty và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025 trong bối cảnh thị trường việc làm ngành xây dựng đang có nhiều sự cạnh tranh gay gắt.

Thực hiện tổ chức lại hoạt động của các chi nhánh thuộc lĩnh vực VLXD Công ty, cụ thể chấm dứt hoạt động đối với Chi nhánh tại Quảng Nam và Chi nhánh Bê tông, thành lập mới Chi nhánh Vật liệu xây dựng, Công ty con về VLXD để quản lý, tổ chức hoạt động các Nhà máy VLXD, mỏ đất... của Công ty.

Tổ chức các hoạt động đào tạo chuyên môn về nhiều lĩnh vực để nâng cao năng lực của từng cá nhân để đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty trong thời gian tới.

**CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:**

**CÔNG TÁC THỊ TRƯỜNG, ĐẦU THẦU XÂY LẮP**



Công ty đã trúng thầu các công trình, dự án lớn tại các thị trường mục tiêu đảm bảo ổn định nguồn công việc cho năm 2025 và chuyển tiếp năm 2026 với nhiều công trình trên khắp các tỉnh thành từ các Chủ đầu tư lớn như Tổ chức giáo dục FPT, Kim Long Motor, Đạt Phương ... Bên cạnh đó, việc tham gia và thi công đảm bảo chất lượng ở những công trình lớn, phức tạp cũng đã một lần nữa khẳng định thương hiệu Vinaconex 25 trên thị trường. Các công trình kéo dài từ Bắc vào Nam được các Ban thi công triển khai đảm bảo công tác thương hiệu, an toàn và hiệu quả, giữ vững trụ cột doanh thu chính của Công ty.

**KHOẢ VẬT LIỆU XÂY DỰNG**



Tiếp tục khẳng định được vị thế qua việc không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, mở rộng quy mô sản xuất và đa dạng hoá sản phẩm. Nhờ vậy khối vật liệu xây dựng tiếp tục giữ vững thị trường để có đóng góp lớn vào các chỉ tiêu kinh tế của Công ty. Ngoài ra, sau quá trình tích cực triển khai, dự án Mỏ đất khu vực Đồi Hồ Nước đã chính thức đưa vào vận hành khai thác, góp phần hoàn thiện năng lực cung cấp VLXD và khẳng định vị thế của Công ty với cơ cấu sản phẩm VLXD gồm Đá xây dựng – Bê tông thương phẩm/ cấu kiện bê tông – Đất san lấp.

**THƯƠNG HIỆU GẮN LIỀN CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ, ATLĐ, VSMT:**



Mỗi Công trình, hợp đồng mang Thương hiệu Vinaconex 25 đều được tập trung thực hiện với quyết tâm cao nhất về đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật, ATLĐ, VSMT được Chủ đầu tư, đối tác, khách hàng ghi nhận và đánh giá cao.

**CÁC DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ: NHƯ ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI MỤC II.3 TRÊN ĐÂY**



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

### ĐÁNH GIÁ CHUNG

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam bước vào giai đoạn tăng trưởng mới, thị trường xây dựng, bất động sản được dự báo có nhiều động lực phát triển từ đầu tư công, phát triển hạ tầng chiến lược, đô thị hóa và nhu cầu nhà ở, song cũng sẽ đối mặt với áp lực cạnh tranh cao, biến động giá nguyên vật liệu và yêu cầu ngày càng khắt khe về pháp lý, môi trường kinh doanh, tuân thủ.

Với Công ty, năm 2026 là năm có ý nghĩa quan trọng đánh dấu cho giai đoạn phát triển mới, giai đoạn hội tụ các nguồn lực, kinh nghiệm, con người và giá trị

thương hiệu để tạo ra những bước tiến vững chắc hơn. Đây không chỉ là năm tiếp tục khẳng định vị thế trong các lĩnh vực xây lắp, vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản, mà còn là năm ghi nhận những giá trị mới về hiệu quả quản trị, chất lượng tăng trưởng, chuyển đổi số và phát triển bền vững. Với mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2026, Vinaconex 25 quyết tâm tận dụng cơ hội thị trường, tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, quản trị rủi ro theo kịch bản và thích ứng tốt nhất với biến động môi trường kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa kết quả sản xuất kinh doanh và phát triển bền vững.



### KẾ HOẠCH CHỈ TIÊU NĂM 2026

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ tăng trưởng 2026/2025
1	Tổng giá trị sản lượng	2.092.716	2.273.956	109 %
2	Tổng giá trị doanh thu	1.624.113	2.005.417	123 %
3	Lợi nhuận trước thuế	29.078	49.726	171 %
4	Lợi nhuận sau thuế	20.045	30.831	154 %
5	Tỷ lệ chia cổ tức	10%	10%	100 %

## MỤC TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2026

### CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, BỘ MÁY

Trên cơ sở mô hình quản trị đã được kiện toàn, Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình quản lý theo hướng phân mảng hoạt động sản xuất kinh doanh gồm Xây lắp, Vật liệu xây dựng và Đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả điều hành và minh bạch trong quản lý chi phí, đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh của từng lĩnh vực.



Hệ thống quy chế, quy trình nội bộ được tiếp tục rà soát, cập nhật phù hợp với yêu cầu thực tiễn và quy định pháp luật, bảo đảm tính đồng bộ, minh bạch và nâng cao hiệu lực điều hành.

Tiếp tục công tác chuyển đổi số trong công tác quản trị, điều hành, từng bước hoàn thiện hệ thống quản lý dữ liệu tập trung, nâng cao hiệu quả quản trị văn bản, hồ sơ, hợp đồng, tài chính và nhân sự trên nền tảng số.

Công tác định biên nhân sự được thực hiện trên nguyên tắc đánh giá theo năng lực, kinh nghiệm và mức độ hoàn thành nhiệm vụ, bảo đảm bố trí đúng người, đúng việc, phù hợp với quy mô và đặc thù từng đơn vị/dự án.

Trong bối cảnh nhu cầu nhân sự lĩnh vực xây lắp tăng cao và có sự cạnh tranh gay gắt, kế hoạch tuyển dụng năm 2026 được xây dựng và triển khai theo nhiều tiêu chí, đa dạng về hình thức. Tập trung kế hoạch đào tạo theo từng nhóm đối tượng, kết hợp giữa đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài, tập trung vào nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý, kiến thức pháp luật, an toàn lao động và ứng dụng công nghệ mới trong thi công, sản xuất.

Về chính sách nhân sự và đãi ngộ, Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ chế tiền lương, thưởng gắn với hiệu quả công việc và kết quả sản xuất kinh doanh; bảo đảm tính cạnh tranh, công bằng và khuyến khích sự cống hiến, gắn bó lâu dài. Các chế độ phúc lợi, chăm sóc sức khỏe, bảo hiểm, du lịch, khen thưởng và ghi nhận thành tích được thực hiện đầy đủ, kịp thời, tạo động lực và sự an tâm cho người lao động.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng củng cố và phát triển văn hóa doanh nghiệp, các chương trình xây dựng văn hóa nội bộ được triển khai thường xuyên, gắn kết giữa các Ban, đơn vị trên nền tảng tính chính trực, khả năng sáng tạo, tư duy phản biện, tinh thần đồng đội. Qua đó, từng bước hình thành môi trường làm việc tích cực, minh bạch và hiệu quả, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Công ty trong giai đoạn mới.





**CÔNG TÁC TÀI CHÍNH**

Kế hoạch tài chính năm 2026 được xây dựng theo hướng thận trọng, chủ động và linh hoạt nhằm bảo đảm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, bảo đảm cân đối giữa dòng tiền thu- chi, đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

Trong quản lý chi phí, Công ty tập trung nhiều giải pháp để kiểm soát chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, nhân

công, máy móc thiết bị và chi phí quản lý trong giai đoạn chi phí sản xuất kinh doanh biến động.

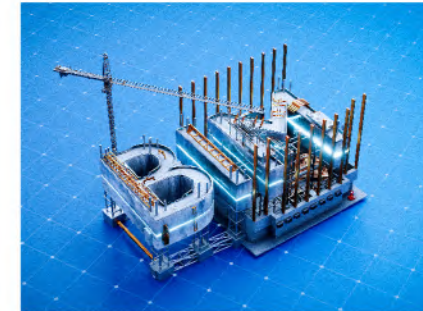
Đối với công tác quản lý công nợ, Công ty tiếp tục áp dụng các biện pháp kiểm soát chặt chẽ công nợ phải thu, đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu, thanh quyết toán các công trình, dự án; đồng thời tăng cường đánh giá năng lực tài chính của đối tác, khách hàng nhằm hạn chế rủi ro nợ xấu.

Công tác quản trị rủi ro tài chính được tăng cường thông qua việc theo dõi sát sao các biến động về

lãi suất, tỷ giá, giá nguyên vật liệu và các yếu tố thị trường có ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty chủ động xây dựng các kịch bản tài chính phù hợp, kịp thời điều chỉnh kế hoạch khi có biến động lớn nhằm bảo đảm an toàn tài chính và ổn định hoạt động.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác kế toán – tài chính, bảo đảm tính minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và chuẩn mực kế toán, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật về thuế vừa mới được ban hành hiện nay.

**LĨNH VỰC XÂY LẮP**



Năm 2026, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng thị trường theo hướng chủ động, chọn lọc và hiệu quả. Công tác phát triển thị trường được triển khai đồng bộ từ khâu tìm kiếm thông tin dự án, xây dựng quan hệ với chủ đầu tư, đối tác đến việc nâng cao chất lượng hồ sơ năng lực và thương hiệu doanh nghiệp, nhằm gia tăng cơ hội tiếp cận các dự án có quy mô và hiệu quả cao.

Trong hoạt động xây lắp, Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản lý dự án, quản lý tiến độ, chất lượng, an toàn lao động và kiểm soát chi phí tại công trường. Các quy trình thi công tiếp tục được chuẩn hóa, tăng cường ứng dụng công nghệ, BIM, quản trị tinh gọn, cải tiến liên tục và các giải pháp quản lý hiện đại nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sử dụng nguồn lực.

Công ty xây dựng chương trình lựa chọn và đánh giá nhà thầu phụ, nhà cung cấp một cách hệ thống trên cơ sở các tiêu chí về năng lực tài chính, kinh nghiệm thi công, chất lượng, tiến độ, an toàn lao động và uy tín thương mại để củng cố và phát triển mạng lưới đối tác chiến lược, có khả năng đồng hành lâu dài trong các dự án trọng điểm, bảo đảm tính ổn định về nguồn lực thi công, cung ứng vật tư và kiểm soát chất lượng.

**LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN**



Dự án KĐT Thiên Ân:  
Triển khai hoàn thành dự án và ghi nhận doanh thu trong năm 2026.

Dự án KĐT Ngân Cầu:  
Tiếp tục tập trung công tác bồi thường GPMB, hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công.

Tiếp tục công tác nghiên cứu thị trường, lựa chọn các khu vực có tiềm năng phát triển hạ tầng, tốc độ đô thị hóa cao để đề xuất các dự án mới theo chủ trương đã được phê duyệt.

**LĨNH VỰC VẬT LIỆU XÂY DỰNG**



Lĩnh vực vật liệu xây dựng tiếp tục được xác định là một trong những trụ cột quan trọng trong năm 2026, trên cơ sở các mỏ vật liệu và hệ thống phân phối hiện có, Công ty tập trung củng cố hoạt động sản xuất theo hướng an toàn, hiệu quả, tuân thủ pháp luật, bảo đảm sản lượng khai thác phù hợp với trữ lượng được cấp phép và nhu cầu thị trường.

Bên cạnh các sản phẩm truyền thống, Công ty đẩy mạnh nghiên cứu, phát triển và đưa vào kinh doanh các sản phẩm vật liệu mới có giá trị gia tăng cao, thân thiện môi trường, đáp ứng xu hướng xây dựng bền vững và yêu cầu kỹ thuật ngày càng cao của thị trường. Hoạt động đầu tư máy móc, thiết bị khai thác – chế biến được thực hiện theo hướng hiện đại hóa, tiết kiệm năng lượng, giảm hao hụt tài nguyên và nâng cao chất lượng sản phẩm.

Tiếp tục nghiên cứu đầu giá khai thác một số mỏ khoáng sản có vị trí thuận lợi Đà Nẵng và vùng phụ cận, từng bước mở rộng quy mô, gia tăng năng lực cung ứng và tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn.

**HOẠT ĐỘNG  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**



Dự án Nhà máy sản xuất cơ khí tại Cụm công nghiệp Thương Tín: tập trung xây dựng và hoàn thiện các hạng mục cần thiết theo quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, đưa Nhà máy vào khai thác, từng bước phát huy hiệu quả đầu tư.

Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng tại Cụm công nghiệp Nam Dương: tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương nhằm sớm được giao đất theo quy định.

Dự án Nhà máy sản xuất, gia công và lắp ráp thiết bị Cơ – Điện tại khu công nghiệp Thuận Yên: thi công hàng rào bao che phía bắc khu đất dự án và thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Tiếp tục rà soát, đánh giá hiện trạng máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ tại các đơn vị, từ đó xây dựng phương án đầu tư phù hợp nhằm phục vụ hiệu quả cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong đó, Công ty ưu tiên đầu tư hệ thống xe, máy thiết bị tại các đơn vị để thay thế các thiết bị đã cũ, hết khấu hao, tiêu hao nhiều nhiên liệu hoặc không còn đáp ứng yêu cầu về an toàn, môi trường. Việc đầu tư được thực hiện theo lộ trình hợp lý, bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn, nâng cao năng suất lao động, chất lượng sản phẩm và khả năng cạnh tranh của Công ty trong dài hạn.



**CÔNG TÁC ĐOÀN THỂ**

*Công tác đoàn thể tiếp tục được xác định là một trong những nền tảng quan trọng góp phần củng cố khối đoàn kết nội bộ, lan tỏa văn hóa doanh nghiệp và tạo động lực tinh thần cho người lao động trong giai đoạn phát triển mới.*

*Công ty tạo điều kiện để Công đoàn, Đoàn Thanh niên và các tổ chức chính trị – xã hội hoạt động đúng chức năng, phát huy vai trò cầu nối giữa người lao động và Ban Lãnh đạo, kịp thời nắm bắt tâm tư, nguyện vọng, đề xuất giải pháp chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ, công nhân viên.*



CHƯƠNG

# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty  
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành  
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2026



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế trong nước và quốc tế còn nhiều biến động, thị trường xây dựng tiếp tục đối mặt với áp lực cạnh tranh gay gắt, biến động giá nguyên vật liệu và yêu cầu ngày càng cao về tiến độ, chất lượng cũng như tuân thủ pháp lý. Trong điều kiện đó, Hội đồng quản trị ghi nhận sự nỗ lực, chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp quản trị, điều hành linh hoạt, bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị của Tổng giám đốc cùng các thành viên Ban điều hành, qua đó duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, kiểm soát rủi ro và đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động.



### VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Công ty cơ bản hoàn thành các mục tiêu trọng tâm đã đề ra; công tác thi công xây lắp được tổ chức theo hướng kiểm soát chặt chẽ tiến độ, chất lượng và chi phí; các dự án bất động sản và vật liệu xây dựng được triển khai theo lộ trình phù hợp với điều kiện thị trường. Công tác tài chính được điều hành thận trọng, đảm bảo cân đối dòng tiền, kiểm soát công nợ và an toàn vốn.

### VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Hội đồng quản trị ghi nhận những chuyển biến tích cực trong việc kiện toàn bộ máy theo hướng tinh gọn, rõ chức năng – nhiệm vụ, tăng cường phân cấp, phân quyền gắn với trách nhiệm cá nhân. Hệ thống quy chế, quy trình tiếp tục được rà soát, cập nhật phù hợp với quy định pháp luật và yêu cầu thực tiễn. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên, đảm bảo các quyết định được ban hành đúng thẩm quyền và kịp thời phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### VỀ TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG

Hội đồng quản trị đánh giá cao việc Công ty từng bước tích hợp các yếu tố môi trường vào chiến lược phát triển. Công ty đã chú trọng quản lý phát thải, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về bảo vệ môi trường tại các dự án. Công tác thu gom, xử lý chất thải, quan trắc môi trường và báo cáo định kỳ được triển khai theo đúng quy định pháp luật, hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh.

### VỀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty tiếp tục duy trì các chính sách đảm bảo an toàn, sức khỏe và phúc lợi cho người lao động; thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm, tổ chức huấn luyện an toàn lao động và quan trắc môi trường làm việc. Đồng thời, Công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại các địa phương nơi triển khai dự án, đặc biệt là các chương trình hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn và khắc phục hậu quả thiên tai. Những hoạt động này thể hiện cam kết phát triển bền vững và gắn kết lâu dài với cộng đồng.

Tổng thể, Hội đồng quản trị đánh giá năm 2025 là năm Công ty tiếp tục củng cố nền tảng quản trị, nâng cao năng lực điều hành và từng bước tích hợp các yếu tố ESG vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Những kết quả đạt được là tiền đề quan trọng để Công ty bước vào năm 2026 với tâm thế chủ động, vững vàng và định hướng phát triển bền vững hơn.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, sự chủ động và nỗ lực của Tổng Giám đốc cùng các thành viên Ban Điều hành trong việc tổ chức triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, Ban Điều hành đã thể hiện sự linh hoạt trong điều hành, kịp thời đề xuất các giải pháp phù hợp nhằm kiểm soát rủi ro, đảm bảo tiến độ các dự án trọng điểm, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và an toàn tài chính của Công ty. Hội đồng quản trị đánh giá Ban Điều hành đã duy trì được sự đoàn kết, thống nhất trong nội bộ, phát huy vai trò người đứng đầu trong từng lĩnh vực phụ trách, đồng thời chủ động tham mưu, đề xuất kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị.

Ban điều hành đã thực hiện tốt chức năng quản lý, điều hành theo đúng thẩm quyền được giao, tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn, phân công rõ trách nhiệm, tăng cường kiểm soát nội bộ và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các ban, đơn vị. Công tác lập và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh được thực hiện có trọng tâm, bám sát diễn biến thị trường. Công tác quản lý chi phí, quản lý hợp đồng, thu hồi công nợ, cân đối dòng tiền và công tác tài chính được chú trọng, góp phần đảm bảo hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

Ban điều hành cũng đã quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực, xây dựng chính sách đãi ngộ phù hợp, tích cực thúc đẩy chuyển đổi số trong quản trị và điều hành. Các nội dung liên quan đến an toàn lao động, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội được triển khai nghiêm túc, phù hợp với định hướng phát triển bền vững mà Công ty đã đề ra.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2026



Bước sang năm 2026 – năm có ý nghĩa quan trọng trong giai đoạn phát triển mới của Công ty với tinh thần “Hội tụ giá trị, vững bước đi lên”, Hội đồng quản trị xác định vai trò hoạch định chiến lược, tăng cường năng lực giám sát và đồng hành cùng Ban điều hành trong ứng phó với khủng hoảng theo các kịch bản quản lý rủi ro nhằm mục tiêu hoàn thành tốt nhất Kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trước hết, Hội đồng quản trị tập trung hoạch định chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn, định hướng phát triển theo hướng chuyên sâu, nâng cao hiệu quả từng mảng hoạt động của Công ty, đặc biệt đối với lĩnh vực đầu tư.

Tiếp tục tăng cường công tác giám sát tài chính và quản trị rủi ro, kịp thời xem xét, quyết định các chủ trương đầu tư, mua sắm tài sản, triển khai dự án theo đúng thẩm quyền, đảm bảo nguyên tắc thận trọng, hiệu quả và minh bạch.

Định hướng tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng tinh gọn, hiện đại, rà soát, cập nhật hệ thống quy chế nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thông lệ quản trị tốt của doanh nghiệp niêm yết. Đối với phát triển bền vững, Hội đồng quản trị xác định tích hợp các yếu tố ESG vào chiến lược và hoạt động điều hành; tăng cường giám sát việc tuân thủ pháp luật về môi trường, an toàn lao động, chính sách người lao động và trách nhiệm xã hội; đồng thời khuyến khích các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải và sử dụng hiệu quả tài nguyên trong toàn hệ thống.

Song song đó, Hội đồng quản trị sẽ chú trọng công tác nhân sự cấp cao, xây dựng đội ngũ lãnh đạo kế cận, đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Điều hành và cán bộ quản lý chủ chốt trên cơ sở các chỉ tiêu định lượng và chất lượng rõ ràng; đảm bảo cơ chế đãi ngộ gắn với hiệu quả công việc và lợi ích của cổ đông.

CHƯƠNG

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Thủ lao cho thành viên HĐQT, BKS, Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành

Các giao dịch cổ phiếu, giao dịch nội bộ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với mục tiêu đồng hành cùng Ban Điều hành, kịp thời xem xét, chỉ đạo và quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền, Hội đồng quản trị đã chủ động triển khai công tác điều hành thông qua nhiều hình thức linh hoạt như họp trực tiếp, họp trực tuyến và lấy ý kiến bằng văn bản. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 07 cuộc họp định kỳ và bất thường, đồng thời thực hiện nhiều đợt lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề phát sinh, qua đó ban hành 04 Nghị quyết và 32 Quyết định nhằm chỉ đạo Tổng Giám đốc và Ban Điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội

đồng cổ đông thường niên năm 2025. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, kịp thời đáp ứng yêu cầu quản trị, điều hành và nhu cầu thực tiễn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025. Nội dung các văn bản chỉ đạo bảo đảm tính thống nhất, khả thi và hiệu quả, góp phần quan trọng trong việc duy trì hoạt động ổn định và hoàn thành các mục tiêu đề ra. Bên cạnh đó, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã thực hiện phân công nhiệm vụ cụ thể đối với từng thành viên Hội đồng

quản trị, qua đó phát huy vai trò chuyên trách trong công tác giám sát hoạt động quản lý, điều hành, cũng như việc tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và văn bản chỉ đạo của Hội đồng quản trị theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ đã ban hành. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, bảo đảm đúng quy định pháp luật, dân chủ, công khai, minh bạch và được sự đồng thuận cao của các cổ đông.



## CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH



Trong năm 2026, Hội đồng quản trị tiếp tục thực hiện chức năng giám sát đối với Ban Điều hành theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ đã ban hành, đảm bảo sự phân định rõ ràng giữa vai trò hoạch định, giám sát của Hội đồng quản trị và chức năng điều hành của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành.

Hội đồng quản trị duy trì chế độ họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp chuyên đề khi cần thiết để nghe báo cáo, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư, tài chính, quản trị rủi ro và các nội dung trọng yếu khác. Trên cơ sở các báo cáo của Ban Điều hành, Hội đồng quản trị sẽ phân tích, thảo luận và đưa ra các chỉ đạo kịp thời, đảm bảo các quyết sách điều hành phù hợp với định hướng chiến lược và mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị chú trọng giám sát việc tuân thủ pháp luật, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị; giám sát hiệu quả sử dụng vốn, quản lý tài sản, công tác đầu tư; đồng thời theo dõi việc thực hiện các cam kết về môi trường, an toàn lao động và trách nhiệm xã hội.

Thông qua hoạt động giám sát thường xuyên, khách quan và minh bạch, Hội đồng quản trị đảm bảo Ban Điều hành hoạt động đúng định hướng, phát huy tối đa năng lực quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và bảo vệ lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.



**HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025**



**ÔNG NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**  
CHỦ TỊCH HĐQT

Chỉ đạo việc lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT từng tháng, quý; Chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp ĐHCĐ, HĐQT, Chủ tọa họp ĐHCĐ, HĐQT.

Ký ban hành các Quyết định thay mặt HĐQT và các vấn đề được HĐQT phân công theo Quy chế nội bộ Công ty.

Chỉ đạo việc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các vấn đề cần quyết nghị trong thời gian giữa các phiên họp HĐQT định kỳ để kịp thời đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty.

Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ, quy chế nội bộ Công ty.



**ÔNG NGUYỄN HẢI ĐĂNG**  
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đúng vai trò giám sát độc lập, khách quan đối với hoạt động của HĐQT và Ban Điều hành; tham gia đầy đủ các cuộc họp, nghiên cứu kỹ tài liệu và có ý kiến phản biện, góp ý đối với các nội dung liên quan đến chiến lược phát triển.

Phụ trách giám sát hoạt động lĩnh vực đầu tư các dự án BĐS của Công ty. Thành viên độc lập HĐQT tập trung kỹ vào yếu tố pháp lý, những thuận lợi và khó khăn, thách thức ảnh hưởng đến triển khai thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản của Công ty. Chú trọng đến việc kiểm soát thủ tục đầu tư, tiến độ đầu tư, hiệu quả dự án, từ đó đánh giá mức độ hoàn thành từng mục tiêu cụ thể trong Kế hoạch chung đã được HĐQT thông qua.

Giám sát quá trình ra quyết định của Hội đồng quản trị đảm bảo phù hợp Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ Công ty; đồng thời giám sát tính minh bạch cùng trách nhiệm giải trình của các thành viên Ban điều hành Công ty trong quá trình thực thi nhiệm vụ quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



**ÔNG LẠI ĐỨC TOÀN**  
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, Quy chế nội bộ Công ty.

Phụ trách công tác giám sát đối với Ban điều hành trong công tác tổ chức, thực hiện và kết quả thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Phụ trách giám sát hoạt động lĩnh vực xây lắp, VLXD của Công ty.



**CÁC CUỘC HỌP HĐQT NĂM 2025**

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Nguyễn Xuân Đông	7	100%
2	Ông Nguyễn Hải Đăng	7	100%
3	Ông Lại Đức Toàn	7	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01QĐ/2025/VC25-HĐQT	15/01/2025	Quyết định Phê duyệt chủ trương đầu tư 01 Máy xúc lật bánh lốp gầu 4.2m3 hoạt động tại Mỏ đá	100%
2	02 QĐ/2025/VC25-HĐQT	16/01/2025	Quyết định Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo kinh tế kỹ thuật Dự án Đầu tư xe chở trộn phục vụ SX tại NMBT	100%
3	03 QĐ/2025/VC25-HĐQT	17/01/2025	Quyết định Phê duyệt quyết toán DA Hoàn thành đối với DA Đầu tư mua lại tài sản thanh lý-01 xe ô tô con 05 chỗ Toyota CamryGACV đã qua sử dụng	100%
4	04 QĐ/2025/VC25-HĐQT	17/01/2025	Quyết định Thông qua tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025	100%
5	05 QĐ/2025/VC25-HĐQT	21/02/2025	Quyết định Phê duyệt dự án Đầu tư 01 Máy xúc lật lốp gầu 4,2m3 phục vụ hoạt động tại Mỏ đá	100%
6	06 QĐ/2025/VC25-HĐQT	23/02/2025	Quyết định Phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng DA Khai thác đất san lấp, xây dựng công trình tại điểm mỏ TP-BS10-KV Đồi Hồ Nước	100%
7	07 QĐ/2025/VC25-HĐQT	13/03/2025	Quyết định Phê duyệt chru trương đầu tư Xe chở trộn bê tông <14m3	100%
8	08 QĐ/2025/VC25-HĐQT	17/03/2025	Quyết định Phê duyệt Dự án Đầu tư xe chở trộn bê tông	100%
9	08A QĐ/2025/VC25-HĐQT	18/03/2025	Quyết định Phê duyệt Kế hoạch thực hiện Dự án đầu tư Xe chở trộn bê tông	100%
10	09 QĐ/2025/VC25-HĐQT	19/03/2025	Quyết định Thông qua Phương án vay vốn và sử dụng vốn vay tại các ngân hàng phục vụ SXKD năm 2025	100%
11	10 QĐ/2025/VC25-HĐQT	19/03/2025	Quyết định Phê giới hạn dư nợ vay vốn ngắn hạn phục vụ SXKD năm 2025	100%
12	11 QĐ/2025/VC25-HĐQT	21/03/2025	Quyết định Thông qua chương trình và tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2025	100%
13	12 NQ/2025/VC25-HĐQT	21/03/2025	Nghị quyết Thông qua Kế hoạch SXKD năm 2025, Đánh giá Kết quả SXKD Quý I, Kế hoạch SXKD Quý II, 6 tháng đầu năm 2025 và các nội dung liên quan	100%
14	13 QĐ/2025/VC25-HĐQT	21/03/2025	Quyết định Thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHCĐ thường niên 2025 của Công ty	100%
15	15 NQ/2025/VC25-HĐQT	11/04/2025	Nghị quyết về việc Bầu chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty	100%
16	16 QĐ/2025/VC25-HĐQT	05/05/2025	Quyết định Phê duyệt điều chỉnh hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục thuộc Dự án KĐT Thiên Ân	100%
17	17 QĐ/2025/VC25-HĐQT	30/05/2025	Quyết định Phê duyệt điều chỉnh KH SXKD năm 2025 và định biên, quỹ tiền lương Khối Văn phòng	100%

stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	18 QĐ/2025/VC25-HĐQT	09/06/2025	Quyết định Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành DA: Đầu tư xe chở trộn phục vụ sản xuất tại NMBT	100%
19	19 QĐ/2025/VC25-HĐQT	09/06/2025	Quyết định Phê duyệt quyết toán DA hoàn thành Dự án đầu tư 06 xe chở trộn bê tông	100%
20	20 QĐ/2025/VC25-HĐQT	09/06/2025	Quyết định Phê duyệt quyết toán DA: đầu tư 01 máy xúc lật bánh lốp gầu 4.2m3	100%
21	21 QĐ/2025/VC25-HĐQT	16/06/2025	QĐ Chấm dứt hoạt động các Chi nhánh Công ty (thời gian thực hiện giao TGD quyết định)	100%
22	22 QĐ/2025/VC25-HĐQT	16/06/2025	QĐ Thành lập Chi nhánh VLXD và giao nhiệm vụ cho PTGD Nguyễn Xuân Hùng	100%
23	23 QĐ/2025/VC25-HĐQT	19/06/2025	Quyết định Phê duyệt đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC năm 2025	100%
24	24 QĐ/2025/VC25-HĐQT	24/06/2025	Quyết định Thực hiện công tác bồi thường, GPMB đối với DA: NMSXLV xây dựng tại cụm công nghiệp Nam Dương	100%
25	25 QĐ/2025/VC25-HĐQT	30/6/2025	Quyết định Thông qua việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất	100%
26	26 NQ/2025/VC25-HĐQT	1/8/2025	Nghị quyết Thông qua Kết quả SXKD 6 tháng đầu năm, Kế hoạch SXKD Quý III, IV/2025 và các nội dung liên quan	100%
27	27 QĐ/2025/VC25-HĐQT	15/8/2025	Quyết định Thay đổi mẫu con dấu Công ty	100%
28	28A QĐ/2025/VC25-HĐQT	25/9/2025	Quyết định Phê duyệt nộp tiền sử dụng đất Dự án ĐTXD nhà ở KĐT Thiên Ân	100%
29	28 QĐ/2025/VC25-HĐQT	30/9/2025	Quyết định Chấm dứt bổ nhiệm chức danh GD CN BDS ông Nguyễn Thanh Nam kể từ ngày 30/9/2025	100%
30	89 QĐ/2025/VC25-HĐQT	30/9/2025	Quyết định Giao nhiệm vụ cho ông Trần Phước Tuấn GD Ban Đầu tư kiêm GD CN Bất động sản, kể từ ngày 01/10/2025	100%
31	29 QĐ/2025/VC25-HĐQT	9/10/2025	Quyết định Phê duyệt điều chỉnh bổ sung chi phí hỗ trợ ngoài phương án và chi trả trước tại dự án Đầu tư xây dựng nhà ở KĐT Ngân Cầu	100%
32	30 NQ/2025/VC25-HĐQT	3/11/2025	Nghị quyết Thông qua Kết quả SXKD Quý III, 9 tháng đầu năm, Kế hoạch SXKD Quý IV/2025 và các nội dung liên quan	100%
33	31 QĐ/2025/VC25-HĐQT	1/12/2025	Quyết định Phê duyệt tạm ứng kinh phí Công trình	100%
34	68 QĐ/2025/VC25-HĐQT	1/12/2025	Quyết định Bổ nhiệm lại Chức vụ Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Vinaconex 25	100%
35	32 QĐ/2025/VC25-HĐQT	10/12/2025	Quyết định Phê duyệt các nội dung liên quan đến Dự án Đầu tư mua sắm 01 xe bơm 59m đã qua sử dụng	100%
36	33 QĐ/2025/VC25-HĐQT	18/12/2025	Quyết định Thông qua chủ trương điều chỉnh tiến độ Dự án NMSX VLXD Vinaconex 25 tại cụm công nghiệp Nam Dương	100%

**BAN KIỂM SOÁT**

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và hệ thống Quy chế nội bộ Công ty, đảm bảo vai trò kiểm tra, giám sát độc lập đối với hoạt động quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp để rà soát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, công tác tài chính – kế toán, quản lý vốn và tài sản, quản trị rủi ro và tuân thủ pháp luật. Trên cơ sở các báo cáo của Ban Điều hành và các phòng/ban chuyên môn, Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu số liệu, xem xét tính hợp lý, hợp pháp và trung thực trong công tác

ghi nhận doanh thu, chi phí, trích lập dự phòng, quản lý công nợ và dòng tiền.

Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát đã giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; theo dõi việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và các quy định pháp luật về công bố thông tin đối với doanh nghiệp niêm yết.

Đồng thời Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra các kiến nghị, đề xuất đối với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường quản trị rủi ro, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo an toàn tài chính trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

**THÙ LAO CHO THÀNH VIÊN HĐQT, BKS, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH**

Thù lao thành viên HĐQT, BKS kế hoạch năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua là:

- Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát : 5.000.000 đồng/người/tháng

Thu nhập của Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành: Trình bày tại Mục 29 Báo cáo tài chính được kiểm toán.



**CÁC GIAO DỊCH CỔ PHIẾU, GIAO DỊCH NỘI BỘ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không  
 Hợp đồng/giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Tổng công ty CP XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	Công ty mẹ	0100105616 Ngày cấp 27/7/2022 Nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	34 Láng Hạ, Phường Láng, Hà Nội	Đến tháng 12/2025	Nghị quyết số 01/2025/VC25-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex 25 ngày 11/4/2025	Giao dịch cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 35.678.642.141đ Thu tiền Cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 48.112.795.376 đ Giao dịch cung cấp bê tông thương phẩm: 13.993.806.185đ Thu tiền Cung cấp bê tông thương phẩm: 13.141.823.787 đ
2	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Cùng công ty mẹ	4300502304 ngày cấp 29/01/2010 Nơi cấp: Sở KHĐT Quảng Ngãi	Thôn Huy Ra Long, Xã Sơn Tây Thượng, Quảng Ngãi	05/2025		Giao dịch cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 2.370.109.384 đ Thu tiền cung Thu tiền Cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 2.370.109.384 đ
3	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng	Cùng công ty mẹ	0107926315 Ngày cấp 19/07/2017 Nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	34 Láng Hạ, Phường Láng, Hà Nội	Đến Tháng 12/2025	Nghị quyết số 01/2025/VC25-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex 25 ngày 11/4/2025	Giao dịch cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 4.649.488.779đ Thu tiền Cung cấp dịch vụ thi công xây lắp: 8.896.056.245 đ Giao dịch cho thuê thiết bị: 2.291.508.520 đ Thu tiền cho thuê thiết bị: 3.009.691.584 đ Mua dịch vụ thi công xây lắp: 44.687.595.569 đ Trả tiền dịch vụ thi công xây lắp: 62.408.873.127 đ



CHƯƠNG

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán

### Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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 31/12/2025, 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.

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã được Công ty công bố thông tin và đăng tải tại website <https://vinaconex25.com.vn>



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25  
24/03/2026, 09:57:54

## 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

Công ty Cổ phần Vinaconex 25

### MỤC LỤC

	Trang
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 trong yêu cầu 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

1180  
CÔNG TY  
NHH  
& YOUNG  
VIỆT NAM  
HỒ CHÍ MINH

1180  
CÔNG TY  
NHH  
& YOUNG  
VIỆT NAM  
HỒ CHÍ MINH



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 CNDKHN kiểm toán: 2401-2023-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.325.697.653.154</b>	<b>1.166.607.947.521</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>50.091.738.553</b>	<b>29.077.569.847</b>
111	1. Tiền		50.091.738.553	23.077.569.847
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	6.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>158.812.406.241</b>	<b>72.143.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		158.812.406.241	72.143.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>570.698.091.747</b>	<b>632.686.630.293</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>531.172.088.438</b>	<b>423.258.183.120</b>
141	1. Hàng tồn kho		531.172.088.438	423.258.183.120
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.923.328.175</b>	<b>9.442.564.261</b>
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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>82.259.491.936</b>	<b>65.875.570.919</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.959.903.143</b>	<b>5.593.844.787</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	12.959.903.143	5.593.844.787
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>32.689.182.820</b>	<b>22.441.051.272</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>11.023.130.245</b>
231	1. Nguyên giá		-	11.023.130.245
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.175.922.187</b>	<b>1.753.788.457</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.175.922.187	1.753.788.457
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>162.250.000</b>	<b>162.250.000</b>
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)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>34.272.233.786</b>	<b>24.901.506.158</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	34.272.233.786	24.901.506.158
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.407.957.145.090</b>	<b>1.232.483.518.440</b>

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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.116.839.136.116</b>	<b>961.410.075.723</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.104.162.053.437</b>	<b>956.862.767.202</b>
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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>12.677.082.679</b>	<b>4.547.308.521</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>291.118.008.974</b>	<b>271.073.442.717</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>291.118.008.974</b>	<b>271.073.442.717</b>
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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.407.957.145.090</b>	<b>1.232.483.518.440</b>

11802  
CÔNG TY  
& YOU  
NAN  
HỒ CHÍ

C.T. TNHH  
NG  
MINH

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



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



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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		29.077.742.412	10.548.507.039
02	Điều chỉnh cho các khoản			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản thuế tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình		7.804.656.731	10.722.075.317
05	Trích lập các khoản dự phòng		24.073.582.046	2.694.496.581
06	Lãi từ hoạt động đầu tư	25	(5.595.859.596)	(6.174.607.304)
	Chi phí lãi vay		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
09	Giảm các khoản phải thu		28.868.849.939	18.633.532.329
10	Tăng hàng tồn kho		(97.626.716.134)	(22.262.665.863)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		113.898.207.845	(21.042.616.611)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.715.273.361)	(8.494.346.917)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.995.921.323)	(30.489.092.626)
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)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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

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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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 thuế 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)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>20.353.302.214</b>	<b>(23.129.897.328)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>21.014.168.706</b>	<b>(9.151.839.223)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>29.077.569.847</b>	<b>38.229.409.070</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>50.091.738.553</b>	<b>29.077.569.847</b>

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



*(Handwritten signature)*

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 căn 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 - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền và hàng hóa
- 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 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 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 kỹ 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 kỹ 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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.

8116  
 NG  
 NH  
 & 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

**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  
 TỶ  
 I  
 QUANG  
 AM  
 CHINH

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 số 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.091.738.553</b>	<b>29.077.569.847</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.812.406.241</b>	<b>158.812.406.241</b>	<b>72.143.000.000</b>	<b>72.143.000.000</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>482.203.496.331</b>	<b>533.839.468.611</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(33.593.596.078)	(10.705.127.878)



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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất Cấu kiện Công nghệ cao Việt 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.608.393.614</b>	<b>17.774.658.331</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(678.420.315)	(667.271.818)

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.584.793.995</b>	<b>(1.426.575.800)</b>	<b>93.871.478.847</b>	<b>(1.426.575.800)</b>
<b>Dài hạn</b>				
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.959.903.143</b>	<b>-</b>	<b>5.593.844.787</b>	<b>-</b>

3008  
CỘNG  
TÀI  
NHẬP  
PHỐ

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**

	Đơn vị tính: VND			
	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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.606.315.597</b>	<b>18.907.723.404</b>	<b>12.798.975.496</b>	<b>-</b>

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**

	Đơn vị tính: VND			
	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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>531.172.088.438</b>	<b>-</b>	<b>423.258.183.120</b>	<b>-</b>

1180  
G TY  
HH  
YOL  
NAN  
Đ C V

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị vận phòng	Tổng cộng
<b>Đơn vị tính: VND</b>					
<b>Nguyên giá:</b>					
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
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	14.640.092.041	25.708.128.250	88.619.374.016	304.843.601	129.272.437.908
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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
<b>Giá trị còn lại:</b>					
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 cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Đơn vị tính: VND</b>			
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
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
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 cho các khoản vay nợ thuê tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Đơn vị tính: VND</b>			
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Trong đó:</b>			
Đã hao mòn hết	-	445.850.000	445.850.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	445.850.000	445.850.000
Số cuối năm	-	445.850.000	445.850.000
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.366.215.984	3.072.948.743
Chi phí khác	1.528.103.481	476.824.989
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.894.319.465</b>	<b>3.549.773.732</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.272.233.786</b>	<b>24.901.506.158</b>

**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	-	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.162.250.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>(*)</b>	<b>5.162.250.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>(*)</b>

(\*) 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 Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Trung Gia Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	23.619.809.389	23.619.809.389	-	-
Phải trả người bán khác	21.660.989.850	21.660.989.850	22.671.351.500	22.671.351.500
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	17.980.136.417	17.980.136.417	21.005.778.830	21.005.778.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.112.419.258</b>	<b>220.112.419.258</b>	<b>237.349.172.180</b>	<b>237.349.172.180</b>
	1.891.454.566	1.891.454.566	19.843.377.632	19.843.377.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.264.809.480</b>	<b>285.264.809.480</b>	<b>300.869.680.142</b>	<b>300.869.680.142</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.415.196.232</b>	<b>159.451.295.037</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.819.749.823</b>	<b>153.157.404.546</b>	<b>(143.870.294.514)</b>	<b>13.106.859.855</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.100.423.770</b>	<b>41.128.229.666</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.001.152.110</b>	<b>161.295.388.796</b>

(\*) 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành các công trình xây lắp	10.426.087.864	9.388.839.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.426.087.864</b>	<b>9.388.839.273</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng chi phí hoàn nguyên	410.150.279	273.433.521
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.150.279</b>	<b>273.433.521</b>

**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

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>							
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 thuế 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	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.656.550.328</b>	<b>253.656.550.328</b>	<b>1.312.497.182.538</b>	<b>(1.286.220.914.387)</b>	<b>279.932.818.479</b>	<b>279.932.818.479</b>	
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>							
Nợ thuế 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	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.273.875.000</b>	<b>4.273.875.000</b>	<b>13.899.800.000</b>	<b>(5.906.742.600)</b>	<b>12.266.932.400</b>	<b>12.266.932.400</b>	



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**

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
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 Vương 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 Vương 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**

**275.650.990.079**



**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

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

**21.2 Nợ thuế 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 thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	
Dưới 1 năm	5.317.031.120	1.035.202.720	1.899.400.263	404.800.263	Nợ gốc 1.494.600.000
Từ 1 đến 5 năm	13.591.912.056	1.324.979.656	4.777.203.917	503.328.917	4.273.875.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.908.943.176</b>	<b>2.360.182.376</b>	<b>6.676.604.180</b>	<b>908.129.180</b>	<b>5.768.475.000</b>

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 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND	
	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
<b>Năm trước:</b>		
Số đầu năm	240.000.000.000	9.389.516.518
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	7.474.212.883
- Chia cổ tức	-	(8.400.000.000)
Số cuối năm	<b>240.000.000.000</b>	<b>8.463.729.401</b>
<b>Năm nay:</b>		
Số đầu năm	240.000.000.000	8.463.729.401
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	20.044.566.257
Số cuối năm	<b>240.000.000.000</b>	<b>28.508.295.658</b>
		<b>291.118.008.974</b>



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

**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 đồng khác	69.314.000.000	28,88%	69.314.000.000	28,88%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**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
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>240.000.000.000</b>
Số đầu năm	240.000.000.000	240.000.000.000
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>240.000.000.000</b>	<b>240.000.000.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	-	8.400.000.000

**22.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng		Số lượng	
<b>Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng</b>		<b>24.000.000</b>		<b>24.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông		24.000.000		24.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		<b>24.000.000</b>		<b>24.000.000</b>
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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.621.007.845.613</b>	<b>1.057.004.061.947</b>
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	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.621.007.845.613</b>	<b>1.057.004.061.947</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.094.750.721.136</b>	<b>703.057.599.656</b>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.105.331.237</b>	<b>5.901.347.304</b>

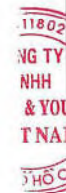
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.477.526.302.751</b>	<b>957.072.521.110</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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



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
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.085.187.049</b>	<b>44.052.848.115</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.955.379.394</b>	<b>34.769.852.524</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.932.289.553</b>	<b>1.810.544.490</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt hợp đồng	6.039.124.391	636.430.000
Khác	2.174.610.561	392.654.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.213.734.952</b>	<b>1.029.084.016</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(281.445.399)</b>	<b>781.460.474</b>

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.688.843.285.644</b>	<b>1.052.218.232.311</b>

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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.033.176.155</b>	<b>3.074.294.156</b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>29.077.742.412</b>	<b>10.548.507.039</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.815.548.482	2.109.701.408
<b>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</b>		
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
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.033.176.155</b>	<b>3.074.294.156</b>

**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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 trong yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
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**

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	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.188.452.541</b>	<b>3.521.423.072</b>



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
<b>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</b>	<b>20.044.566.257</b>	<b>7.474.212.883</b>

	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
<b>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.</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>

	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.



**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

**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:

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		Đơn vị tính: VND	
	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu				
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.094.750.721.136	515.130.931.750	-	1.621.007.845.613
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	(68.610.823.157)	1.621.007.845.613
Kết quả				
Lợi nhuận thuần của bộ phận	57.848.574.627	39.444.718.702	-	97.396.355.811
Tài sản và công nợ				(68.318.613.399)
Tài sản				29.077.742.410
Tài sản không phân bổ (i)				(9.033.176.155)
Lợi nhuận thuần trước thuế				20.044.566.255
Chi phí thuế TNDN				-
Lợi nhuận sau thuế TNDN				-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				1.198.890.750.297
Tài sản	615.315.194.644	137.284.568.827	(2.217.172.962)	209.066.394.794
Tài sản không phân bổ (ii)				1.407.957.145.091
Nợ phải trả bộ phận				841.188.146.037
Nợ phải trả không phân bổ (iii)	564.117.689.338	111.436.642.725	(2.217.172.962)	275.650.990.079
Tổng nợ phải trả				1.116.839.136.116



32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND	Loại trừ	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khai thác đá và sản xuất bê tông	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Doanh thu						
Doanh thu cung cấp dịch vụ ra bên ngoài			353.946.462.291	703.057.599.656		1.057.004.061.947
Doanh thu giữa các bộ phận	(26.432.526.614)		26.432.526.614	703.057.599.656		1.057.004.061.947
Tổng doanh thu	(26.432.526.614)		380.378.988.905			
Kết quả						
Lợi nhuận thuần của bộ phận			21.980.179.369	33.898.513.353		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
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận			134.398.486.805	617.922.135.645		1.131.100.698.593
Tài sản không phân bổ (ii)	(2.333.377.749)	381.113.453.892				101.382.819.847
Tổng tài sản						1.232.483.518.440
Nợ phải trả bộ phận			99.517.735.936	452.898.703.674		709.248.125.395
Nợ phải trả không phân bổ (iii)	(2.333.377.749)	159.165.063.534				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 Đồng 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.

Nguyễn Minh Tuấn  
Người lập

Nguyễn Đức Quang Thông  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trung  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam  
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)



## VINACONEX 25

📍 Số 89A Phan Đăng Lưu, P. Hòa Cường, TP. Đà Nẵng  
☎️ 0236.3621.632 | 0236.3621.638  
📧 info@vinaconex25.com.vn  
🌐 www.vinaconex25.com.vn



**XÂY LẮP**



**BẤT ĐỘNG SẢN**



**VẬT LIỆU XÂY DỰNG**