



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

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

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-32
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-32

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn tiền thân là Chi nhánh Vinaconex thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Theo Quyết định số 1438/QĐ-BXD ngày 30 tháng 10 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chi nhánh Vinaconex thành phố Hồ Chí Minh chuyển thành Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn. Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch	
Ông Phạm Văn Ngo	Thành viên	
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/03/2025
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/03/2025

Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là ông Phạm Văn Ngo

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên	
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/03/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Phạm Văn Ngo – Tổng Giám đốc công ty

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Văn Ngộ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Số: 230326.007/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn được lập ngày 14 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang theo dõi khoản phải thu "Đối tượng chung" trên khoản mục "Phải thu khác" số tiền 1,00 tỷ VND, giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tương ứng là 1,00 tỷ VND. Chúng tôi không thể đánh giá được cơ sở dẫn liệu về quyền và nghĩa vụ của khoản phải thu này. Do đó chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với khoản mục "Phải thu khác" và các khoản mục khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

3. Trong năm 2025 Công ty đã thực hiện ghi nhận khoản chi phí khác và giảm khoản mục "Phải thu khác" với số tiền 2,385 tỷ VND, liên quan đến nghĩa vụ phải thi hành theo quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 nhằm thực hiện bản án số 44/2015/KDTM-PT ngày 09/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh mà chưa thực hiện điều chỉnh hồi tố các nghĩa vụ theo đúng quy định, điều này làm chi tiêu "Phải thu khác" và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 phản ánh cao hơn thực tế số tiền 2,385 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, Chi tiêu "Chi phí khác" đang phản ánh cao hơn thực tế số tiền 991 triệu VND và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế TNDN" đang phản ánh thấp hơn thực tế số tiền tương ứng. Trên Báo cáo Kết quả Kinh doanh năm 2025, Chi tiêu "Chi phí khác" đang phản ánh cao hơn thực tế số tiền 2,385 tỷ VND và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế TNDN" đang phản ánh thấp hơn thực tế số tiền tương ứng.

4. Trong năm 2025 Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố doanh thu khoản điều chỉnh bù giá công trình Ký túc xá sinh viên Đại học Quốc Gia thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 1,25 tỷ đồng và giá vốn tương ứng là 5,71 tỷ đồng với Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Công ty mẹ) từ kết quả kinh doanh năm 2022 vào kết quả kinh doanh năm 2024. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định việc điều chỉnh hồi tố doanh thu giá vốn đối với hoạt động này vào kết quả kinh doanh năm 2024 là phù hợp hay không và ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" và "Giá vốn hàng bán" trên báo cáo Kết quả kinh doanh năm 2024.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn 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 Chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 01 - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp. Theo đó, tại ngày 31/12/2025, Công ty có các khoản nợ xấu của Công ty lên tới 31,70 tỷ đồng, khiến cho Công ty phải trích lập dự phòng lên đến 76,61% công nợ phải thu của Công ty. Các đơn vị nhận đầu tư tài chính của Công ty cũng thua lỗ dẫn tới phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính 5,2 tỷ đồng, tương đương 100% giá trị các khoản đầu tư. Công ty cũng đang lỗ lũy kế 50,99 tỷ VND, tương đương 83,58% vốn điều lệ. Những điều kiện nêu trên, cùng với các vấn đề khác được trình bày tại Thuyết minh 01, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Theo Khoản 11 điều 1 Luật số 56/2024/QH15, Công ty không đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng do vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 dưới 30 tỷ VND.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Nguyễn Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2025-002-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh .

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		32.212.820.615	35.753.272.357
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	6.199.451.300	3.123.044.704
111	1. Tiền		6.199.451.300	3.123.044.704
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	15.100.000.000	13.676.514.088
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		15.100.000.000	13.676.514.088
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.204.237.284	9.416.045.919
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	15.616.406.013	17.796.937.726
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.739.255.310	5.328.901.206
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.694.260.105	17.135.891.131
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(30.845.684.144)	(30.845.684.144)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.709.132.031	8.838.377.026
141	1. Hàng tồn kho		8.307.034.755	9.027.300.312
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(597.902.724)	(188.923.286)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	699.290.620
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	201.789.441
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	497.501.179
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.817.434.754	1.933.357.717
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.974.794	18.885.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	21.974.794	18.885.000
220	II. Tài sản cố định		1.795.459.960	1.914.472.717
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	314.488.660	433.501.417
222	- Nguyên giá		7.903.149.517	19.972.550.267
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.588.660.857)	(19.539.048.850)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.480.971.300	1.480.971.300
228	- Nguyên giá		1.480.971.300	1.480.971.300
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.200.000.000	5.200.000.000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.200.000.000)	(5.200.000.000)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		34.030.255.369	37.686.630.074

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí MinhBáo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.405.799.147	18.168.941.136
310	I. Nợ ngắn hạn		13.405.799.147	18.168.941.136
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	9.972.562.998	9.727.494.132
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	494.078.000	5.458.087.924
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	642.178.794	206.964.778
314	4. Phải trả người lao động		525.081.484	479.893.892
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	20.129.667	893.575.082
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.747.190.867	1.398.347.991
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.577.337	4.577.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.624.456.222	19.517.688.938
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	20.624.456.222	19.517.688.938
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		61.014.930.000	61.014.930.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		61.014.930.000	61.014.930.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.927.267.500	4.927.267.500
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.679.476.250	5.679.476.250
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(50.997.217.528)	(52.103.984.812)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(52.103.984.812)	(48.255.869.307)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.106.767.284	(3.848.115.505)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		34.030.255.369	37.686.630.074

Nguyễn Tấn Danh
Người lậpNguyễn Tấn Danh
Kế toán trưởngPhạm Văn Ngo
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	31.656.742.130	17.451.116.894
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.656.742.130	17.451.116.894
11	4. Giá vốn hàng bán	20	28.926.604.297	19.859.989.481
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.730.137.833	(2.408.872.587)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	886.165.897	600.963.961
22	7. Chi phí tài chính	22	66.008.271	65.138.147
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.034.619.199	1.978.590.530
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.515.676.260	(3.851.637.303)
31	12. Thu nhập khác	24	2.167.883.806	1.191.528.539
32	13. Chi phí khác	25	2.576.792.782	1.188.006.741
40	14. Lợi nhuận khác		(408.908.976)	3.521.798
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.106.767.284	(3.848.115.505)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.106.767.284	(3.848.115.505)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.106.767.284	(3.848.115.505)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	181	(631)

Nguyễn Tấn Danh
Người lập

Nguyễn Tấn Danh
Kế toán trưởng



Phạm Văn Ngọ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.106.767.284	(3.848.115.505)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		119.012.757	65.622.745
03	- Các khoản dự phòng		408.979.438	(2.101.398.049)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.930.613.176)	(600.963.961)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.295.853.697)	(6.484.854.770)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		6.914.944.678	(311.864.514)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		720.265.557	6.094.043.628
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.763.141.989)	(5.836.281.778)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		201.789.441	(201.789.441)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.778.003.990	(6.740.746.875)
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(355.770.370)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.044.447.279	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(28.100.000.000)	(16.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.676.514.088	20.623.485.912
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		677.441.239	600.963.961
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.298.402.606	4.068.679.503
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.076.406.596	(2.672.067.372)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.123.044.704	5.795.112.076
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	6.199.451.300	3.123.044.704



Nguyễn Tấn Danh
Người lập



Nguyễn Tấn Danh
Kế toán trưởng



Phạm Văn Ngộ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn tiền thân là Chi nhánh Vinaconex thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Theo Quyết định số 1438/QĐ-BXD ngày 30 tháng 10 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chi nhánh Vinaconex thành phố Hồ Chí Minh chuyển thành Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn. Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002007 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 61.014.930.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 61.014.930.000 VND; tương đương 6.101.493 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 10 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 11 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và xuất khẩu lao động.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Sản xuất bê tông, bê tông dự ứng lực, sản phẩm từ xi măng - bê tông - kim loại, vữa, sản phẩm bê tông đúc sẵn, ống cống, cọc bê tông cốt thép; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ xấu của Công ty lên tới 31,70 tỷ VND, khiến cho Công ty phải trích lập dự phòng lên đến 76,61% công nợ phải thu của Công ty. Các đơn vị nhận đầu tư tài chính của Công ty cũng thua lỗ dẫn tới phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính 5,2 tỷ VND, tương đương 100% giá trị các khoản đầu tư. Công ty cũng đang lỗ lũy kế 50,99 tỷ VND, tương đương 83,58% vốn điều lệ.

Trong năm 2025, Công ty thực hiện thanh lý lượng tài sản cố định đã khấu hao hết với nguyên giá 12,07 tỷ VND. Thu nhập từ thanh lý các tài sản này là 2,39 tỷ VND. Bên cạnh đó Công ty thực hiện ghi nhận khoản chi phí khác số tiền 2,385 tỷ VND, liên quan đến nghĩa vụ phải thi hành theo quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1 nhằm thực hiện bản án số 44/2015/KDTM-PT ngày 09/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Các thông tin trên cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Doanh thu năm 2025 tăng 14,20 tỷ VND tương đương 81,40%, giá vốn tăng 9,06 tỷ VND tương đương tăng 45,65%, lưu chuyển tiền thuần trong năm đã dương 3,08 tỷ VND cho thấy nỗ lực đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, tích cực tìm kiếm cơ hội tái cơ cấu tài chính để bù đắp phần lỗ, đưa lợi nhuận của Công ty về mức cân bằng. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Với các kế hoạch và định hướng đã đề ra, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

Cấu trúc Công ty

Công ty có một công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 là Công ty TNHH MTV Vinaconex Cửu Long có địa chỉ tại tỉnh Đồng Tháp; tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 100%; hoạt động kinh doanh chính là xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng. Công ty con đã không còn hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2019.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2.7 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	08 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm: Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian dưới 12 tháng.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.16 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, 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 hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.17 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.18 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20 . 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.22 . Thông tin 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 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 bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**3 . TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	111.404.571	2.055.535.131
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.088.046.729	1.067.509.573
	6.199.451.300	3.123.044.704

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	15.100.000.000	-	13.676.514.088	-
	15.100.000.000	-	13.676.514.088	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 15.100.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,0%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Công ty có khoản đầu tư vào Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Vinaconex 27, theo đó giá gốc của khoản đầu tư là 5,2 tỷ VND. Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu bằng 0 do Công ty liên kết đã âm tài sản thuần.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.818.004.742	-	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.818.004.742	-	-	-
Bên khác	13.798.401.271	(12.746.746.865)	17.796.937.726	(12.746.746.865)
- Công ty Thi công Cơ giới MCC	9.112.557.734	(9.112.557.734)	9.112.557.734	(9.112.557.734)
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam	276.445.021	-	4.274.981.476	-
- Phải thu khách hàng khác	4.409.398.516	(3.634.189.131)	4.409.398.516	(3.634.189.131)
	15.616.406.013	(12.746.746.865)	17.796.937.726	(12.746.746.865)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng AHVN	2.930.993.969	(2.930.993.969)	2.930.993.969	(2.930.993.969)
- Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ	-	-	1.416.595.800	-
- Công ty TNHH Nam Long Thịnh	296.024.691	(296.024.691)	296.024.691	(296.024.691)
- Các nhà cung cấp khác	512.236.650	(470.915.642)	685.286.746	(470.915.642)
	3.739.255.310	(3.697.934.302)	5.328.901.206	(3.697.934.302)

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	208.724.658	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm y tế	2.350.581	-	1.513.643	-
- Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	2.334.846	-	479.334	-
- Tạm ứng	153.182.750	(106.479.341)	420.560.746	(106.479.341)
- Phải thu các đội xây dựng	3.372.038.087	(3.372.038.087)	3.372.038.087	(3.372.038.087)
- Phải thu nhập khẩu ủy thác	7.543.071.826	(7.543.071.826)	7.543.071.826	(7.543.071.826)
- Khoản tiền bị thu do thi hành án	-	-	2.385.670.138	-
- Đối tượng chung	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Phải thu khác	2.412.557.357	(2.379.413.723)	2.412.557.357	(2.379.413.723)
	14.694.260.105	(14.401.002.977)	17.135.891.131	(14.401.002.977)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Công ty TNHH Toàn Cầu Xanh	3.274.654.476	(3.274.654.476)	3.274.654.476	(3.274.654.476)
- Đội Xây dựng số 2- Ông Phạm Tấn Hồng	1.669.446.711	(1.669.446.711)	1.669.446.711	(1.669.446.711)
- Đội Xây dựng số 4- Ông Đặng Hòa Nam	1.702.591.376	(1.702.591.376)	1.702.591.376	(1.702.591.376)
- Công ty TNHH Hải Phú	4.268.417.350	(4.268.417.350)	4.268.417.350	(4.268.417.350)
- Các đối tượng khác	3.779.150.192	(3.485.893.064)	6.220.781.218	(3.485.893.064)
	14.694.260.105	(14.401.002.977)	17.135.891.131	(14.401.002.977)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	21.974.794	-	18.885.000	-
	21.974.794	-	18.885.000	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Thi công Cơ giới MCC	9.112.557.734	-	9.112.557.734	-
- Các khoản khác	3.161.001.671	-	3.161.001.671	-
Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng AHVN	2.930.993.969	-	2.930.993.969	-
- Các khoản khác	766.940.333	-	766.940.333	-
Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Toàn Cầu Xanh	3.274.654.476	-	3.274.654.476	-
- Đội Xây dựng số 2- Ông Phạm Tấn Hồng	1.669.446.711	-	1.669.446.711	-
- Đội Xây dựng số 4- Ông Đặng Hòa Nam	1.702.591.376	-	1.702.591.376	-
- Công ty TNHH Hải Phú	4.268.417.350	-	4.268.417.350	-
- Các khoản khác	4.814.548.925	855.468.401	4.814.548.925	855.468.401
	31.701.152.545	855.468.401	31.701.152.545	855.468.401

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	230.830.049	-	1.307.554.690	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	222.370.902	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	8.076.204.706	(597.902.724)	7.497.374.720	(188.923.286)
	8.307.034.755	(597.902.724)	9.027.300.312	(188.923.286)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí phát sinh của các công trình đang trong quá trình xây dựng dở dang. Chi tiết như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình hàng rào sân bay Long Thành	794.926.188	794.926.188
Công trình Nhà văn phòng Ban điều hành sân bay Long	404.640.956	388.673.028
Công trình Cầu Cui Lớn	1.664.249.525	5.950.720.934
Công trình Cầu kênh 1000m	1.000.769.318	-
Công trình cải tạo tòa nhà Vinaconex (**)	3.848.564.149	-
Các công trình khác	363.054.570	363.054.570
	8.076.204.706	7.497.374.720

(**) Dự án Cải tạo tòa nhà Vinaconex theo hợp đồng giao nhiệm vụ số 1066/HĐXD/VC-SG ngày 26/05/2025 ký với Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (công ty mẹ):

- Địa điểm dự án: 47 Điện Biên Phủ, P. Đakao, Quận 1, Tp. HCM;
- Chủ đầu tư: Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam;
- Tổng mức đầu tư: 5,4 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: tháng 01/2026;
- Tiến độ thực hiện: Đã thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng vào tháng 01/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	104.000.000	17.168.148.828	2.485.321.467	215.079.972	19.972.550.267
- Thanh lý, nhượng bán	-	(10.072.009.684)	(1.997.391.066)	-	(12.069.400.750)
Số dư cuối năm	104.000.000	7.096.139.144	487.930.401	215.079.972	7.903.149.517
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	104.000.000	16.782.472.864	2.438.910.557	213.665.429	19.539.048.850
- Khấu hao trong năm	-	81.884.029	37.128.728	-	119.012.757
- Thanh lý, nhượng bán	-	(10.072.009.684)	(1.997.391.066)	-	(12.069.400.750)
Số dư cuối năm	104.000.000	6.792.347.209	478.648.219	213.665.429	7.588.660.857
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	385.675.964	46.410.910	1.414.543	433.501.417
Tại ngày cuối năm	-	303.791.935	9.282.182	1.414.543	314.488.660

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.205.003.581 VND.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại thời điểm cuối năm và đầu năm, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất của Lô đất số 302/18, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá 1.480.971.300 VND. Quyền sử dụng đất của lô đất này không xác định thời hạn nên không trích khấu hao. Lô đất đang được sử dụng làm nơi tập kết máy móc thiết bị thi công.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng và Dịch vụ Ngọc Bảo	5.119.214.584	5.119.214.584	5.119.214.584	5.119.214.584
- Công ty Xây dựng số 4	1.346.850.952	1.346.850.952	1.226.850.952	1.226.850.952
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hưng Thịnh	13.466.563	13.466.563	341.174.563	341.174.563
- Phải trả các đối tượng khác	3.493.030.899	3.493.030.899	3.040.254.033	3.040.254.033
	<u>9.972.562.998</u>	<u>9.972.562.998</u>	<u>9.727.494.132</u>	<u>9.727.494.132</u>
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Tổng Công ty Xây dựng số 1	126.401.719	126.401.719	126.401.719	126.401.719
- Công ty TNHH Phụng Trâm	155.100.000	155.100.000	155.100.000	155.100.000
- Phải trả các đối tượng khác	332.363.908	332.363.908	332.363.908	332.363.908
	<u>613.865.627</u>	<u>613.865.627</u>	<u>613.865.627</u>	<u>613.865.627</u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
- Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.810.426.924
		4.810.426.924
Bên khác	494.078.000	647.661.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ	414.078.000	567.661.000
- Người mua trả tiền trước khác	80.000.000	80.000.000
	<u>494.078.000</u>	<u>5.458.087.924</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	370.730.182	-	-	370.730.182
Thuế Thu nhập cá nhân	-	206.964.778	333.211.160	268.727.326	-	271.448.612
	-	206.964.778	703.941.342	268.727.326	-	642.178.794

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí trích trước chi phí sửa chữa, bảo hành công trình nhà - 15 căn biệt thự Sài Gòn Villas Hill	-	873.445.415
- Chi phí phải trả khác	20.129.667	20.129.667
	20.129.667	893.575.082

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	70.175.445	57.358.317
- Bảo hiểm xã hội	123.471	5.268.908
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	168.853.154	168.853.154
- Phải trả tiền chi hộ của công ty mẹ	423.071.655	86.722.530
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.084.967.142	1.080.145.082
	1.747.190.867	1.398.347.991
a2) Chi tiết theo đối tượng		
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất,nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	423.071.655	86.722.530
- Phải trả đối tượng khác	1.324.119.212	1.311.625.461
	1.747.190.867	1.398.347.991
b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	423.071.655	86.722.530
	423.071.655	86.722.530

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	61.014.930.000	4.927.267.500	5.679.476.250	(48.431.821.629)	23.189.852.121		
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(3.848.115.505)	(3.848.115.505)		
Tăng khác	-	-	-	175.952.322	175.952.322		
Số dư cuối năm trước	61.014.930.000	4.927.267.500	5.679.476.250	(52.103.984.812)	19.517.688.938		
Số dư đầu năm nay	61.014.930.000	4.927.267.500	5.679.476.250	(52.103.984.812)	19.517.688.938		
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.106.767.284	1.106.767.284		
Số dư cuối năm nay	61.014.930.000	4.927.267.500	5.679.476.250	(50.997.217.528)	20.624.456.222		

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm		Tỷ lệ (%)	Đầu năm	Tỷ lệ (%)
	VND	VND		VND	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	46.524.720.000	46.524.720.000	76,25%	46.524.720.000	76,25%
Các cổ đông khác	14.490.210.000	14.490.210.000	23,75%	14.490.210.000	23,75%
	61.014.930.000	61.014.930.000	100%	61.014.930.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	61.014.930.000	61.014.930.000
- Vốn góp đầu năm	61.014.930.000	61.014.930.000
- Vốn góp cuối năm	61.014.930.000	61.014.930.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	168.853.154	168.853.154
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	168.853.154	168.853.154

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.101.493	6.101.493
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.101.493	6.101.493
- Cổ phiếu phổ thông	6.101.493	6.101.493
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.101.493	6.101.493
- Cổ phiếu phổ thông	6.101.493	6.101.493
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.679.476.250	5.679.476.250
	5.679.476.250	5.679.476.250

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	-	11,17
- Yên Nhật (JPY)	11.951,00	959,52

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	108.962.500	236.531.200
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.547.779.630	17.214.585.694
	31.656.742.130	17.451.116.894
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 31)	31.148.082.408	9.964.585.694

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	76.273.750	603.999.696
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	28.441.351.109	19.814.065.421
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	408.979.438	(558.075.636)
	28.926.604.297	19.859.989.481

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	886.165.897	600.963.961
	886.165.897	600.963.961

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.713.600	4.088.460
Chi phí tài chính khác	43.294.671	61.049.687
	66.008.271	65.138.147

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.536.555	6.735.231
Chi phí nhân công	1.216.473.247	1.502.457.472
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.128.728	44.807.467
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(450.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.021.659	429.196.480
Chi phí khác bằng tiền	361.459.010	442.393.880
	2.034.619.199	1.978.590.530

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.044.447.279	-
Đánh giá lại công nợ không phải trả	47.590.787	85.723.949
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình 15 căn biệt thự Sài Gòn - Villas Hill	75.845.740	1.093.322.413
Thu nhập khác	-	12.482.177
	2.167.883.806	1.191.528.539

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thi hành án theo bản án số 44/2015/KDTM-PT (*)	2.385.670.138	1.186.715.774
Chi phí phạt thuế theo Biên bản kiểm tra thuế	191.122.644	-
Chi phí khác	-	1.290.967
	2.576.792.782	1.188.006.741

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(*) Liên quan đến Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nhằm thực hiện Bản án số 44/2015/KDTM-PT ngày 09/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã bị thu số tiền 3.572.385.912 VND. Trong năm 2024, Công ty ghi nhận vào chi phí khác và ghi giảm “Phải thu khác” theo trách nhiệm dự kiến 1.186.715.774 VND và thực hiện khiếu nại. Tuy nhiên, theo Quyết định số 311/QĐ-CQLTHADS ngày 10/09/2025, khiếu nại không được chấp thuận nên Công ty ghi nhận phần còn lại vào kết quả kinh doanh năm 2025.

26 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.106.767.284	(3.848.115.505)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.106.767.284	(3.848.115.505)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	6.101.493	6.101.493
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	181	(631)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.603.370.366	7.610.245.444
Chi phí nhân công	6.213.785.076	3.528.034.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.012.757	65.622.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.632.563.449	663.188.140
Chi phí khác bằng tiền	2.971.321.834	2.940.082.441
	31.540.053.482	14.807.173.105

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	6.088.046.729	-	-	6.088.046.729
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.162.916.276	21.974.794	-	3.184.891.070
Các khoản cho vay	15.100.000.000	-	-	15.100.000.000
	<u>24.350.963.005</u>	<u>21.974.794</u>	<u>-</u>	<u>24.372.937.799</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	1.067.509.573	-	-	1.067.509.573
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.785.079.015	18.885.000	-	7.803.964.015
Các khoản cho vay	13.676.514.088	-	-	13.676.514.088
	<u>22.529.102.676</u>	<u>18.885.000</u>	<u>-</u>	<u>22.547.987.676</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.719.753.865	-	-	11.719.753.865
Chi phí phải trả	20.129.667	-	-	20.129.667
	<u>11.739.883.532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.739.883.532</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.125.842.123	-	-	11.125.842.123
Chi phí phải trả	893.575.082	-	-	893.575.082
	<u>12.019.417.205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.019.417.205</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

29 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	<u>Hoạt động xây dựng</u> VND	<u>Hoạt động dịch vụ</u> VND	<u>Tổng cộng toàn doanh nghiệp</u> VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	31.547.779.630	108.962.500	31.656.742.130
Chi phí bộ phận trực tiếp	28.850.330.547	76.273.750	28.926.604.297
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>2.697.449.083</u>	<u>32.688.750</u>	<u>2.730.137.833</u>
Tài sản bộ phận trực tiếp	33.913.123.237	117.132.132	34.030.255.369
Tổng tài sản	<u>33.913.123.237</u>	<u>117.132.132</u>	<u>34.030.255.369</u>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	13.355.094.807	46.127.003	13.401.221.810
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	4.577.337
Tổng nợ phải trả	<u>13.355.094.807</u>	<u>46.127.003</u>	<u>13.405.799.147</u>

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không thực hiện lập và trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒNSố 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**31 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty 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 Cổ phần Vinaconex 27	Công ty liên kết
Ông Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Văn Ngo	Tổng Giám đốc kiêm thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lê Văn Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu	31.148.082.408	9.964.585.694
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.148.082.408	9.964.585.694

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
Ông Phạm Văn Ngo	324.041.923	318.207.692

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 căn cứ theo Quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế số 4313/QĐ - XPHC của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và vấn đề này đã được đề cập trong ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2022. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX SÀI GÒN

Số 47 đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định,
thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước</u> VND	<u>Số liệu điều chỉnh lại</u> VND	<u>Chênh lệch</u> VND	<u>Ghi chú</u>
a) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16.199.335.985	17.451.116.894	1.251.780.909	(1)
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	16.199.335.985	17.451.116.894	1.251.780.909	(1)
Giá vốn hàng bán	11	14.149.797.794	19.859.989.481	5.710.191.687	(2)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.049.538.191	(2.408.872.587)	(4.458.410.778)	(1)(2)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	606.773.475	(3.851.637.303)	(4.458.410.778)	(1)(2)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	610.295.273	(3.848.115.505)	(4.458.410.778)	(1)(2)

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước</u> VND	<u>Số liệu điều chỉnh lại</u> VND	<u>Chênh lệch</u> VND	<u>Ghi chú</u>
b) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.635.632.850	6.094.043.628	4.458.410.778	(1)(2)

(1) Doanh thu bù giá công trình Ký túc xá sinh viên Đại học Quốc Gia thành phố Hồ Chí Minh

(2) Giá vốn bù giá công trình Ký túc xá sinh viên Đại học Quốc Gia thành phố Hồ Chí Minh



Nguyễn Tấn Danh
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Tấn Danh
Kế toán trưởng



Phạm Văn Ngọ
Tổng Giám đốc