

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, Đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

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:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban	
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên	
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/05/2025)
Bà: Hoàng Thị Dần	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)

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 riêng này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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;
- 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 sổ 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 riêng 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 riêng 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 cùng ngày, 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.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 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, 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 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	23,4 tỷ VND	20,8 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	31,0 tỷ VND	25,2 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 14,9 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 18,3 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 28 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		20.045.042.540	22.452.095.376
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.078.061.005	739.564.820
111	1. Tiền		1.078.061.005	739.564.820
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.000.000.000	1.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		14.638.212.536	18.673.565.320
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	17.835.276.308	22.809.950.032
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.959.589.007	2.036.735.207
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	2.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	6.912.147.262	5.297.525.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.668.800.041)	(15.070.645.041)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.328.768.999	2.038.965.236
141	1. Hàng tồn kho		2.328.768.999	2.038.965.236
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.869.769.376	12.116.505.152
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	II. Tài sản cố định		7.610.670.957	7.810.500.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		13.814.789.917	13.814.789.917
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.204.118.960)	(6.004.288.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	5.247.330.000	3.863.490.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.628.000.000	2.628.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.628.000.000)	(2.628.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		11.768.419	442.514.196
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	11.768.419	442.514.196
			ac	
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		32.914.811.916	34.568.600.528

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		34.916.642.251	35.209.512.605
310	I. Nợ ngắn hạn		34.916.642.251	35.209.512.605
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.951.229.335	9.454.330.848
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.410.122.361	5.738.306.208
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	293.410.936	451.067.103
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	135.755.246	260.975.246
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.461.299.814	18.486.508.641
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.001.830.335)	(640.912.077)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(2.001.830.335)	(640.912.077)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.691.676	3.681.691.676
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.307.712.011)	(16.946.793.753)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(16.946.793.753)	(17.298.086.058)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		32.914.811.916	34.568.600.528

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.091.395.704	12.335.594.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.091.395.704	12.335.594.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.114.711.191	10.611.146.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(23.315.487)	1.724.448.358
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	748.006.880	817.698.169
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.084.304.171	3.150.107.862
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	11. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	12. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	13. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(950.021.881)	(510.991.867)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		199.829.999	206.573.768
03	- Các khoản dự phòng		(401.845.000)	100.008.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(748.006.880)	(817.574.035)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.310.940.139)	(139.553.845)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.445.208.762	(157.020.509)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(289.803.763)	3.122.448.342
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.724.637)	(3.148.020.291)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		430.745.777	528.994.240
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.145.717)	(33.688.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		982.340.283	173.159.773
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	6.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.383.840.000)	(2.530.360.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.995.902	817.574.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(643.844.098)	(712.785.965)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		739.564.820	1.279.191.012
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.078.061.005	739.564.820

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

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

(đã được kiểm toán)



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 - 37
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 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (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 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

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:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành năm trong Công ty và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban	
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên	
Bà: Hoàng Thị Dân	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/05/2025)

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 Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng 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;
- 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 sổ 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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kết thúc cùng ngày, 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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 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, 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 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, 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 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. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	29,6 tỷ VND	27,0 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	33,0 tỷ VND	26,7 tỷ VND

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối năm cùng là: Tổng tài sản (mã số 270) là 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) là 11,31 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm là 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 15,6 tỷ đồng, lũy kế là 18,7 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 11 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 Tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		24.809.978.370	27.217.031.206
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.082.287.452	743.791.267
111	1. Tiền		1.082.287.452	743.791.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.022.100.000	1.022.100.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.100.000	22.100.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.912.728.481	20.948.081.265
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	21.897.969.980	26.872.643.704
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.344.706.794	4.421.852.994
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	2.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	6.659.690.262	5.045.068.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.589.638.555)	(18.991.483.555)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.788.721.090	4.498.917.327
141	1. Hàng tồn kho		4.788.721.090	4.498.917.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.141.347	4.141.347
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.141.347	4.141.347
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.070.023.353	12.316.759.129
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	II. Tài sản cố định		7.610.670.957	7.810.500.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		15.097.669.080	15.097.669.080
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.486.998.123)	(7.287.168.124)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	5.247.330.000	3.863.490.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		212.022.396	642.768.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	69.929.161	500.674.938
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	142.093.235	142.093.235
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.880.001.723	39.533.790.335

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 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		40.373.523.015	40.666.393.369
310	I. Nợ ngắn hạn		40.373.523.015	40.666.393.369
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.181.534.430	9.684.635.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	7.297.298.836	6.625.482.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.760.970.661	2.918.626.828
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	892.056.126	1.017.276.126
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	19.085.149.716	19.110.358.543
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		484.700.000	484.700.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.988.687	6.988.687
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.856.106.894	3.856.106.894
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.716.908.916)	(17.355.990.658)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(17.355.990.658)	(17.707.282.963)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		(256.909.270)	(256.909.270)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.880.001.723	39.533.790.335

Người lập



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.091.395.704	12.335.594.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.091.395.704	12.335.594.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.114.711.191	10.611.146.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(23.315.487)	1.724.448.358
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	748.006.880	817.698.169
22	7. Chi phí tài chính		-	-
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	2.084.304.171	3.150.107.862
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	12. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	13. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	14. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(1.360.918.258)	351.292.305
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(1.237)	319

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(950.021.881)	(510.991.867)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		199.829.999	206.573.768
03	- Các khoản dự phòng		(401.845.000)	100.008.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(748.006.880)	(817.574.035)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.310.940.139)	(139.553.845)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.445.208.762	(157.020.509)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(289.803.763)	3.122.448.342
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.724.637)	(3.148.020.291)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		430.745.777	528.994.240
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.145.717)	(33.688.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		982.340.283	173.159.773
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	6.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.383.840.000)	(2.530.360.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.995.902	817.574.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(643.844.098)	(712.785.965)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		743.791.267	1.283.417.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.082.287.452	743.791.267

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy