

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Thời gian:** Bắt đầu từ 8h30' thứ sáu, ngày 25 tháng 4 năm 2025.

**Địa điểm:** Phòng họp tầng 1, Tòa nhà CT2B, KĐT M Cổ Nhuế, Phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

STT	NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI
1	- Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ 2025.
2	- Chương trình ĐHĐCĐ 2025.
3	- Quy chế làm việc của Đại Hội.
4	- Báo cáo của TGD về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
5	- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.
6	- Báo cáo hoạt động HĐQT năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025.
7	- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát. - Tờ trình của Ban kiểm soát về việc lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2025.
8	- Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. - Tờ trình quyết toán thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2024. Phương án trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.
9	- Tờ trình xin bổ sung phương án thực hiện các Dự án đầu tư của Công ty.
10	- Miễn nhiệm, TV Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022-2027. - Bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027.
11	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội. Thành viên Ban kiểm soát ra mắt Đại hội. Bế mạc Đại hội.

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



**Phan Đình Phong**

**DỰ THẢO****QUY CHẾ LÀM VIỆC****ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025****CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 39, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật. Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 39 xin báo cáo ĐHĐCĐ thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

**I. Đối tượng áp dụng:**

Cổ đông và các bên tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 39.

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

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

**Nghĩa vụ:**

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

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

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



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

#### **IV. Trật tự của Đại hội:**

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

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

##### **1. Nguyên tắc và thể lệ biểu quyết:**

###### **1.1. Nguyên tắc**

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



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

đ. Tổ chức lại, giải thể công ty;

e. Thay đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

- Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
- Mỗi cổ đông/đại diện theo ủy quyền có số biểu quyết được tính dựa trên tổng số cổ phần mà người đó sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 27/03/2025) tổng số cổ phần của Công ty là 30.000.000 cổ phần (Ba mươi triệu cổ phần).
- Quyết định của Đại hội đồng cổ đông phải được thông báo đến cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông trong vòng mười lăm ngày kể từ ngày quyết định được thông qua.
- Các quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông với số cổ đông trực tiếp và ủy quyền tham dự đại diện 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không được thực hiện đúng như quy định.

## **2. Cách thức biểu quyết:**

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



## **VI. Thảo luận tại Đại hội:**

### **1. Nguyên tắc:**

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

### **2. Giải đáp ý kiến của các cổ đông:**

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

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

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

## **VIII. Trách nhiệm của Ban Thư ký:**

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

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

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

#### **IX. Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu:**

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

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

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

#### **XI. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:**

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

Trên đây là toàn bộ Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 Công ty cổ phần Vinaconex 39. Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

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

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Phan Đình Phong**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

---

## **BÁO CÁO**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024  
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

*Hà Nội, tháng 03 năm 2025*



*Hà nội, ngày 24 tháng 03 năm 2025*

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Vinaconex 39 xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2025 về kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và triển khai kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty với các nội dung như sau:

### **I. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2024:**

Trong năm 2024, Công ty đã nỗ lực trong sản xuất kinh doanh và đạt được một số kết quả khả quan. Tuy nhiên do có rất nhiều khó khăn, tồn tại từ những năm trước, vì thế kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024 chưa đạt được theo kế hoạch đã đặt ra, cụ thể các chỉ tiêu thực hiện được như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện		Ghi chú
					So với KH năm 2024	So với năm 2023	
A	Giá trị sản lượng	12,8	59,87	9,87	16,5%	77,11%	
B	Doanh thu	17,234	51,47	14,15	27,5%	82,1%	
C	Lợi nhuận	-32,7		-32,612			

### **1. Một số nhiệm vụ đã đạt được trong năm 2024:**

Trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, trong năm 2024 Ban Tổng giám đốc công ty đã rất nỗ lực và linh hoạt trong công tác điều hành SXKD, tập trung chủ yếu vào lĩnh vực cơ cấu các dự án đầu tư và thu hồi vốn các công trình đã thi công xong chưa quyết toán. Qua đó Công ty đã thực hiện được một số công việc như:

- Gói thầu Hệ thống khu cảng thuộc dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 đã ký biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng năm 2023. Trong năm 2024 đã ký 02 đợt thanh toán đạt được giá trị doanh thu hơn 9 tỷ đồng.
- Tiếp tục nâng cấp dịch vụ tại văn phòng CT2A với mục tiêu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng cao cấp, nâng cấp giá trị phần văn phòng cho thuê của công ty làm tiền đề phát triển mảng kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng.



- Lập hồ sơ thẩm tra lại về hạng mục PCCC - Trung tâm thể dục thể hình PVV tại Tòa nhà CT2B, Khu đô thị mới Cổ Nhuế.
- Làm việc với Tập đoàn Nam Cường Hà Nội để quyết toán các công trình đã thi công xong từ năm 2013 đến nay. Trong năm 2024 đã cơ bản hoàn thành quyết toán hợp đồng số 21D/2011/HĐKT.
- Hoàn thành công tác tái cơ cấu tại công ty PVV-IC, Công ty CP Bất động sản Rồng Việt.
- Đảm bảo đời sống cho cán bộ, công nhân viên công ty và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với cơ quan quản lý nhà nước.

## 2. Một số tồn tại trong năm 2024:

- Chưa ký được quyết toán công trình Hệ thống khu Cảng Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2 (đã thi công xong và nghiệm thu bàn giao từ tháng 6/2023).
- Theo kế hoạch đặt ra, trong năm 2024 công ty sẽ khởi công dự án Phan Trọng Tuệ, tuy nhiên do vướng mắc về thủ tục pháp lý nên dự án chưa thể triển khai được.
- Chưa cơ cấu được các khoản vay của Ngân Hàng dẫn đến chi phí tài chính cao (chi phí lãi vay là 26,71 tỷ). Hiện tại công ty vẫn còn tồn tại khoản nợ quá hạn nhóm 5 (số dư nợ là 2 tỷ đồng) tại ngân hàng Ngân hàng TM TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (MBV).
- Chưa thanh lý được các thiết bị đã hỏng hóc của công ty.

## II. Kế hoạch SXKD hợp nhất dự kiến thực hiện năm 2025.

Trong năm 2025, Ban điều hành công ty đặt ra mục tiêu là: Tiếp tục duy trì sự ổn định trong các công việc gồm: Cho thuê văn phòng; Thanh, quyết toán các công trình cũ; Đảm bảo đời sống cho cán bộ, công nhân viên trong công ty; Hoàn thành các nghĩa vụ về thuế, BHXH với cơ quan quản lý nhà nước; Tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ triển khai đầu tư Dự án Phan Trọng Tuệ, Dự án Nam An Khánh. Các chỉ tiêu và giải pháp thực hiện kết quả SXKD của công ty như sau:

### 1. Ước thực hiện SXKD năm 2025 như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch Thực hiện năm 2025	% Thực hiện So với năm 2024	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Giá trị sản lượng</b>	<b>9,87</b>	<b>16,42</b>	<b>166,36%</b>	
1	Sản lượng Xây lắp		6,48		
2	Sản lượng ngoài Xây lắp		9,94		
<b>B</b>	<b>Doanh thu (Trong đó)</b>	<b>14,15</b>	<b>23,23</b>	<b>164,17%</b>	
1	Doanh thu Xây lắp	4,79	14,03		
	<i>Doanh thu từ các HĐ đã thực hiện.</i>	4,79	8,03		
	<i>Doanh thu từ các HĐ dự kiến thực hiện trong 6 tháng cuối năm 2025</i>		6,00		
2	Doanh thu ngoài xây lắp	9,36	9,20		

## 2. Các giải pháp thực hiện:

Ban điều hành công ty xin đề xuất các giải pháp điều hành SXKD chủ yếu của công ty trong năm 2025 như sau:

- Tiếp tục thực hiện tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp, cắt giảm họp, hội nghị không cần thiết, giảm chi phí văn phòng...
- Nâng cao dịch vụ tại khu văn phòng cho thuê để có nguồn thu đảm bảo chi phí lương cho cán bộ, công nhân viên công ty.
- Thanh lý các thiết bị đã hỏng hóc, không sử dụng được để thu hồi nguồn tiền lưu động cho công ty và trả nợ ngân hàng.
- Thực hiện cơ cấu dự án Nam An Khánh theo nội dung đã được Đại hội cổ đông năm 2024 thông qua;
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án Phan Trọng Tuệ trong năm 2025.
- Tích cực làm việc với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại các khoản vay, xin giảm lãi vay để giảm chi phí tài chính cho công ty.
- Làm việc với Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam hiện đại (là cổ đông lớn của công ty) để cơ cấu khoản nợ nhóm 5 (nợ gốc 2 tỷ) trong quý II/2025 để làm tiền đề thực hiện các dự án đầu tư và ký kết các hợp đồng thi công trong 6 tháng cuối năm 2025.
- Đẩy mạnh và tích cực thu hồi công nợ tại các công trình đã thi công hoàn thành. Tập trung hoàn thiện hồ sơ quyết toán các Hợp đồng ký với Tập đoàn Nam Cường.
- Tích cực tìm kiếm các công việc trong lĩnh vực Xây lắp; Tư vấn quản lý dự án. Liên danh, liên kết với các đối tác có năng lực để tham gia đấu thầu và triển khai các công trình, dự án.

Trên đây là báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh thực hiện năm 2024 và kế hoạch thực hiện năm 2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 39. Xin gửi đến toàn thể đại hội, rất mong nhận được các ý kiến đóng góp của quý vị cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn!

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Tiến Dũng**



Số: 01 /TTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

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

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và Hội đồng quản trị về việc thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán An Việt thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

1/ Báo cáo tài chính đã kiểm toán Công ty mẹ năm 2024 (chi tiết kèm theo)

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán Công ty năm 2024 (chi tiết kèm theo)

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT, TCKT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phan Đình Phong

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Mẫu số B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>501.493.415.878</b>	<b>509.557.730.318</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		536.885.523	137.774.346
1. Tiền	111	5	536.885.523	137.774.346
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		97.811.005.639	97.882.711.377
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	7.187.399.890	7.186.228.720
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	10	(1.003.670.508)	(930.793.600)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10	91.627.276.257	91.627.276.257
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		285.260.084.233	288.451.899.107
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	138.938.504.165	141.433.607.142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	93.393.548.116	93.253.948.116
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	58.111.871.411	58.948.183.308
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.183.839.459)	(5.183.839.459)
IV. Hàng tồn kho	140		117.885.440.483	123.085.087.153
1. Hàng tồn kho	141	11	117.885.440.483	123.085.087.153
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	258.335
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	-	258.335
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>271.916.029.059</b>	<b>283.000.573.844</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		193.714.729.102	193.714.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	193.714.729.102	193.714.729.102
II. Tài sản cố định	220		2.001.923.766	2.321.927.574
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.001.923.766	2.321.927.574
- Nguyên giá	222		53.728.624.956	53.728.624.956
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.726.701.190)	(51.406.697.382)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	30.123.371.440	32.045.338.288
- Nguyên giá	231		47.888.057.644	47.888.057.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.764.686.204)	(15.842.719.356)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.428.184.355	1.428.184.355
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.428.184.355	1.428.184.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		9.755.247.561	14.009.683.756
1. Đầu tư vào công ty con	251	10	38.660.000.000	38.660.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	30.000.000	3.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	10	(28.934.752.439)	(27.650.316.244)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.892.572.835	39.480.710.769
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	34.890.754.653	39.478.892.587
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.818.182	1.818.182
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>773.409.444.937</b>	<b>792.558.304.162</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>899.768.916.996</b>	<b>886.832.104.571</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>859.264.263.498</b>	<b>841.174.365.737</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	106.542.892.968	106.206.471.402
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	76.345.391.021	78.135.224.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	164.860.085	1.285.767.760
4. Phải trả người lao động	314		849.182.600	871.106.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	360.312.394.182	336.026.626.337
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		124.217.140	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	91.588.011.171	91.949.011.362
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	223.305.261.270	226.668.105.136
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.053.061	32.053.061
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>40.504.653.498</b>	<b>45.657.738.834</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	39.850.899.249	44.955.718.834
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	653.754.249	702.020.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(126.359.472.059)</b>	<b>(94.273.800.409)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>(126.359.472.059)</b>	<b>(94.273.800.409)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(445.790.601.558)	(413.704.929.908)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(413.704.929.908)	(381.527.841.106)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(32.085.671.650)	(32.177.088.802)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>773.409.444.937</b>	<b>792.558.304.162</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

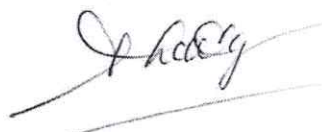
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**MẪU SỐ B02 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	14.148.701.007	17.234.630.875
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.148.701.007	17.234.630.875
4. Giá vốn hàng bán	11	24	13.127.025.339	15.149.072.225
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.021.675.668	2.085.558.650
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		625.503.789	81.910.328
7. Chi phí tài chính	22	25	27.471.851.667	24.888.504.409
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.050.366.000	23.443.202.072
8. Chi phí bán hàng	25		-	36.956.067
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	5.473.211.323	6.445.600.083
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(31.297.883.533)	(29.203.591.581)
11. Thu nhập khác	31		-	23.616.000
12. Chi phí khác	32	27	787.788.117	2.997.113.221
13. Lợi nhuận khác	40		(787.788.117)	(2.973.497.221)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(32.085.671.650)	(32.177.088.802)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	-	(83.430.876)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	83.430.876
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(32.085.671.650)	(32.177.088.802)

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(32.085.671.650)	(32.177.088.802)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.241.970.656	2.415.329.242
- Các khoản dự phòng	03	1.357.313.103	1.300.048.566
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.063.897.556	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(623.984.839)	(9.772.078)
- Chi phí lãi vay	06	25.050.366.000	23.443.202.072
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.996.109.174)	(5.028.281.000)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.191.814.874	4.174.878.552
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.199.646.670	9.201.907.513
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(9.814.607.265)	(14.812.471.714)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.588.396.269	4.412.463.024
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.171.170)	(433.072.182)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	167.970.204	(2.484.575.807)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.564.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.984.839	9.772.078
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.593.984.839	9.772.078
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	663.121.305	2.854.271.857
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.025.965.171)	(2.854.271.857)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.362.843.866)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	399.111.177	(2.474.803.729)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	137.774.346	2.612.578.075
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	536.885.523	137.774.346

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**MẪU SỐ B01-DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>580.336.839.028</b>	<b>588.470.378.075</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		552.695.210	156.998.640
1. Tiền	111	5	552.695.210	156.998.640
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	97.811.005.639	97.882.711.377
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.187.399.890	7.186.228.720
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.003.670.508)	(930.793.600)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		91.627.276.257	91.627.276.257
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		323.991.067.644	327.248.692.518
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	143.395.368.635	145.890.471.612
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	130.495.060.273	130.355.460.273
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	58.981.477.098	59.883.598.995
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
IV. Hàng tồn kho	140		157.977.884.415	163.177.531.085
1. Hàng tồn kho	141	11	157.977.884.415	163.177.531.085
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.186.120	4.444.455
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	-	258.335
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.186.120	4.186.120
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>273.996.918.064</b>	<b>283.689.965.683</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		193.714.729.102	193.714.729.102
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	193.714.729.102	193.714.729.102
II. Tài sản cố định	220		2.001.923.766	2.321.927.574
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.001.923.766	2.321.927.574
- Nguyên giá	222		56.185.538.820	56.185.538.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.183.615.054)	(53.863.611.246)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(141.555.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	30.123.371.440	32.045.338.288
- Nguyên giá	231		47.888.057.644	47.888.057.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.764.686.204)	(15.842.719.356)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		13.456.403.282	13.456.403.282
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.428.184.355	1.428.184.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	12.028.218.927	12.028.218.927
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		30.000.000	3.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	30.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.670.490.474	39.151.567.437
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	34.485.864.440	38.940.176.160
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		184.626.034	211.391.277
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>854.333.757.092</b>	<b>872.160.343.758</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>984.511.079.404</b>	<b>969.725.409.061</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>938.219.475.418</b>	<b>918.537.606.979</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	136.683.760.357	136.347.338.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	78.677.348.021	80.467.181.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	2.044.476.445	3.233.384.120
4. Phải trả người lao động	314		2.181.459.915	2.203.383.915
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	380.252.448.037	354.309.709.514
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		124.217.140	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	103.216.386.058	103.574.386.249
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	234.351.732.458	237.714.576.324
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987	687.646.987
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>46.291.603.986</b>	<b>51.187.802.082</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	39.850.899.249	44.955.718.834
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	653.754.249	702.020.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.786.950.488	5.530.063.248
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(130.177.322.312)</b>	<b>(97.565.065.303)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>(130.177.322.312)</b>	<b>(97.565.065.303)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23	15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	4.527.319.614	4.527.319.614
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	23	1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	(453.750.318.757)	(421.514.820.840)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		(421.514.820.840)	(389.187.655.801)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(32.235.497.917)	(32.327.165.039)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.852.672.201	3.229.431.293
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>854.333.757.092</b>	<b>872.160.343.758</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**MẪU SỐ B02 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	14.148.701.007	17.234.630.875
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.148.701.007	17.234.630.875
4. Giá vốn hàng bán	11	25	12.993.199.125	15.015.246.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.155.501.882	2.219.384.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		625.508.102	81.911.615
7. Chi phí tài chính	22	26	27.844.386.150	25.259.789.045
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.707.336.678	25.100.172.750
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	36.956.067
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	5.477.440.243	6.451.442.438
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(31.540.816.409)	(29.446.891.071)
12. Thu nhập khác	31		-	23.616.000
13. Chi phí khác	32	28	787.788.117	2.997.113.221
14. Lợi nhuận khác	40		(787.788.117)	(2.973.497.221)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(32.328.604.526)	(32.420.388.292)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	(83.430.876)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		283.652.482	367.333.327
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(32.612.257.008)	(32.704.290.743)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(32.235.497.917)	(32.327.165.039)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(376.759.091)	(377.125.704)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(1.075)	(1.078)

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thanh Thủy



Lê Thị Thu Hương



Nguyễn Tiến Dũng



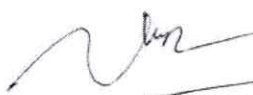
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**MẪU SỐ B03 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(32.328.604.526)	(32.420.388.292)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.241.970.656	2.415.329.242
- Các khoản dự phòng	03	72.876.908	14.362.524
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.063.897.556	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(623.989.152)	(9.773.365)
- Chi phí lãi vay	06	26.707.336.678	25.100.172.750
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.866.511.880)	(4.900.297.141)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.284.648.451	4.218.851.792
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.199.646.670	9.201.907.513
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(9.906.372.507)	(14.847.857.834)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.454.311.720	4.278.895.145
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.171.170)	(433.072.182)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	164.551.284	(2.481.572.707)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.564.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.989.152	9.773.365
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.593.989.152	9.773.365
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	663.121.305	2.854.271.857
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.025.965.171)	(2.854.271.857)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.362.843.866)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	395.696.570	(2.471.799.342)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	156.998.640	2.628.797.982
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	552.695.210	156.998.640

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Người lập



Phạm Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Nguyễn Tiến Dũng

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

=====

## **BÁO CÁO**

**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024  
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

*Hà Nội, tháng 3 năm 2025*





*Hà nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025*

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

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

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39.
- Căn cứ vào nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 23/03/2024.
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 39 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công ty về hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 như sau:

### **1. Cơ cấu tổ chức:**

Tại thời điểm đầu tháng 01 năm 2024 số lượng thành viên HĐQT là 07 người bao gồm: 01 thành viên là Chủ tịch HĐQT; 01 Phó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách; 05 thành viên bên ngoài Công ty.

Đến thời điểm cuối tháng 01 năm 2024, số lượng thành viên HĐQT là 07 người; 01 thành viên là Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách; 06 thành viên không điều hành tại Công ty.

### **2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024**

Thực hiện và triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Công ty năm 2023, các thành viên HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, đồng thời hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho việc điều hành của Ban Tổng giám đốc cụ thể:

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

Năm 2024 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết, Quyết định làm cơ sở cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc:

- Thực hiện thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2023. Đại hội đã đưa ra các quyết sách phù hợp với điều kiện thực tiễn của Công ty.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập soát xét báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2024;
- Phương án trả tiền thuế đất năm 2024 của Công ty.
- Cơ bản cơ cấu xong phần vốn tại Doanh nghiệp dự án – Công ty cổ phần Đầu tư Phương Đông Hoà Bình.

Một số việc chưa đạt được trong năm 2024:

- Chưa cơ cấu được các khoản vay của Ngân Hàng dẫn đến chi phí tài chính cao.
- Chưa thực hiện việc thanh lý máy móc thiết bị hỏng hóc không còn hoạt động.
- Công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm, hợp tác với các đối tác không thực hiện được vì thế trong năm công ty không ký được hợp đồng thi công xây dựng mới.

### **3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2025:**

Trong bối cảnh Công ty còn gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, khó khăn chung lĩnh vực bất động sản, chứng khoán trong nước tiếp tục kéo dài, khó lường; với phương châm năm 2025 tiếp tục ổn định lại các nguồn lực, cơ cấu tổ chức của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo và giám sát điều hành, quyết tâm tháo gỡ khó khăn giúp Ban điều hành Công ty thực hiện đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Cụ thể:

- Tiếp tục cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty gọn nhẹ giảm bộ máy sản xuất gián tiếp.
- Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty,
- Tập trung công tác thu hồi vốn các công trình đã thi công xong để đảm bảo dòng tiền trong Công ty.
- Kết hợp chặt chẽ và tham gia cùng với Ban điều hành trong công tác tìm kiếm đối tác để huy động vốn, cơ cấu nợ. Đặc biệt đối với Dự án đầu tư phải có giải pháp thực hiện quyết liệt đồng bộ đảm bảo đúng kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Với vai trò, trách nhiệm là người đại diện của Cổ đông, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, trong năm 2025 HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo sát sao việc thực hiện kế hoạch SXKD do Đại hội đồng cổ đông đề ra, đồng thời HĐQT sẽ đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty thông qua bộ phận kiểm soát nội bộ, tăng cường công tác quản trị rủi ro nhằm đảm bảo Công ty ổn định năm 2025, làm nền tảng cho sự phát triển trong giai đoạn tiếp theo.



cường công tác quản trị rủi ro nhằm đảm bảo Công ty ổn định năm 2025, làm nền tảng cho sự phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

***Kính thưa toàn thể Đại hội***

Trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025, kính trình Đại hội đồng cổ đông nghiên cứu, xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

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



**Phan Đình Phong**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

=====

## **BÁO CÁO**

**HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

*Hà Nội, tháng 4 năm 2025*



*Hà nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025*

## **HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

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

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH 14 được Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua .
- Căn cứ vào Quy chế làm việc của Ban kiểm soát Công ty.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Vinaconex 39

Ban kiểm soát xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về các mặt hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2024 như sau:

### **I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024**

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

- Bà Lê Thị Như Lan      - Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Bùi Thị Hải Yến      - Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Vũ Tuấn Dũng      - Thành viên Ban kiểm soát

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

- Với tinh thần trách nhiệm xây dựng và hợp tác trong quá trình thực hiện nhiệm vụ do các cổ đông giao cho, Ban kiểm soát luôn phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty bằng việc tham gia trực tiếp một số cuộc họp và xem xét các hồ sơ, tài liệu, số liệu do Ban điều hành cung cấp định kỳ.
- Ban kiểm soát đã tiến hành triển khai và thực hiện nghiêm túc việc giám sát tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính kế toán, đảm bảo tính hợp pháp, đúng Điều lệ.
- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện những nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị khi được triệu tập.
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

- Giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của Công ty.
- Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Ban kiểm soát chưa nhận được ý kiến khiếu nại của cổ đông về các sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty, Ban kiểm soát trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

**DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (TÍNH ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/3/2025)**

	Họ tên	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Bích Hằng	4.216.000	14,05
2	Nguyễn Việt Hưng	2.967.200	9,89
3	Dương Ngọc Hùng	2.016.800	6,72
4	Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Đại Dương (OceanBank)	5.000.000	16,67

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

**3.1 Đánh giá báo cáo tài chính**

- Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 06 tháng, và năm của Công ty. Ban kiểm soát đánh giá: các Báo cáo tài chính của Công ty đã đảm bảo tính hệ thống, nhất quán, và tuân thủ cao đối với các quy định hiện hành về chuẩn mực Báo cáo tài chính.
- Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán An Việt. Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý kết quả sản xuất kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ trong năm 2024 và tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024.
- Ban kiểm soát thống nhất với số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được ban hành, cụ thể:

Doanh thu: 14,15 tỷ đồng

Lợi nhuận: -32,612 tỷ

**3.2 Những vấn đề kiểm toán còn tồn tại**

- Tại ngày 31/12/2024, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán kéo dài trên 3 năm (thuyết minh số 9 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính); Công ty kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá về tiến độ quyết toán các công trình dở dang có liên quan và khả năng cũng như giá trị thu hồi của các khoản công nợ này.
- Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ số tiền khoảng 91,63 tỷ đồng và khoản lãi phải thu tương ứng khoảng 20,14 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này cũng như khả năng thu hồi của khoản lãi phải thu.



- Trong sổ dư “Hàng tồn kho” tại ngày 31/12/2024 của Công ty có một số công trình đang tạm dừng thi công/chờ quyết toán đã kéo dài qua nhiều năm. Hiện tại, Công ty đang làm việc với các chủ đầu tư/Tổng thầu để xác định giá trị nghiệm thu quyết toán của những công trình này. Kiểm toán không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cũng như không đánh giá được khả năng và tiến độ quyết toán các công trình này nên không thể xác định được liệu có cần thiết phải có điều chỉnh các số liệu có liên quan hay không.
- Tại ngày 31/12/2024, lỗ lũy kế của công ty là 453,7 tỷ đồng vượt quá vốn điều lệ và dẫn đến âm vốn chủ sở hữu 130,2 tỷ đồng (lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2023 là 421,5 tỷ đồng). Nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn 357,9 tỷ đồng trong khi số dư vay quá hạn với số tiền 234,3 tỷ đồng và lãi vay còn nợ là 380,2 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty tiếp tục lỗ 32,2 tỷ đồng (năm 2023 lỗ 32,3 tỷ đồng). Các vấn đề nêu trên đã gây nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu, các khoản đầu tư đã quá hạn và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi công nợ cũng như khả năng tạo lợi nhuận trong tương lai.

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

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

- Năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức được các cuộc họp định kỳ. Một số công việc phát sinh khác, HĐQT tổ chức lấy ý kiến các Ủy viên bằng văn bản. Các Nghị quyết, Quyết định này của Hội đồng quản trị ban hành đúng trình tự, đầy đủ căn cứ Pháp lý theo quy định của Pháp luật, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 11 Nghị Quyết và 6 Quyết định. Các Nghị quyết và Quyết định đều được thống nhất ý kiến của thành viên HĐQT và phản ánh được định hướng, chiến lược, giải pháp kinh doanh của công ty.
- Ban Tổng giám đốc đã bám sát chiến lược kinh doanh, các quyết sách của Hội đồng quản trị, nỗ lực triển khai các hoạt động cụ thể trong hoạt động kinh doanh và quản lý, điều hành.
- Ban kiểm soát không phát hiện hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Điều lệ, Quy chế, Quy định của Công ty của các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc.
- Ban kiểm soát nhất trí với nội dung báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 của Ban Tổng giám đốc.

## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025**

Trên cơ sở định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Vinaconex 39, Ban kiểm soát xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2025 như sau:

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Tiếp tục phát huy vai trò kiểm tra giám sát trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của

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

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

Trên đây là nội dung kết quả trong quá trình kiểm tra giám sát hoạt động Công ty năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội.

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

Trân trọng!

*Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2025*

**T/M BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**

**TRƯỞNG BAN**

**Lê Thị Như Lan**







Số 01TTTr/VN39/BKS

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

Về: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 10/2022;

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

Tiêu chuẩn của Công ty kiểm toán:

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

Phương thức lựa chọn:

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

1. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
2. Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY
3. Công ty TNHH Kiểm toán FAC
4. Công ty TNHH Kiểm toán & định giá Việt Nam
5. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT

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

**Lê Thị Như Lan**

Số 03 TTTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

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

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 10/2022;
- Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Căn cứ mức đóng góp và thời gian công tác;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và phương án thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 của công ty như sau:

**1. Quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 (thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024):**

- Tổng thù lao của Hội đồng quản trị chuyên trách: 330.315.496 VNĐ/năm.
- Tổng thù lao của Hội đồng quản trị kiêm nhiệm: 0 VNĐ/năm.
- Tổng thù lao của Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 0 VNĐ/năm.

**2. Phương án thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025:**

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

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

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, HĐQT



Phan Đình Phong



Số 02 TTTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2024

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án phân phối lợi nhuận, mức chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến mức trả cổ tức năm 2025 của Công ty như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2024	(32.085.671.650)
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2024	(32.085.671.650)
3	Lợi nhuận sau thuế năm trước giữ lại	(413.704.929.908)
4	Lợi nhuận sau thuế còn lại năm 2024	(445.790.601.558)
	Dự kiến phân chia	
5	Trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0
6	Trích lập quỹ đầu tư phát triển	0
7	Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS không chuyên trách	0
	Tổng	0

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

Phan Đình Phong

## TỜ TRÌNH

*V/v: Xin phê duyệt Phương án thực hiện các Dự án đầu tư của Công ty”.*

Kính gửi: Đại Hội Đồng cổ đông Công ty

Căn cứ tờ trình số 10/TTr/VN 39/HĐQT ngày 20 tháng 03 năm 2024

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ngày 23 tháng 03 năm 2024.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông công ty tình hình thực hiện các dự án đầu tư của công ty như sau:

**A. Dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” (Dự án NAK):**

**I. Các căn cứ pháp lý:**

- Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số: 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC ngày 29/6/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex –PVC về việc chuyển nhượng phần vốn góp của IMICO tại dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” thuộc lô HH3 của Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 113A/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29 tháng 8 năm 2010 giữa Công ty CP ĐT XD Vinaconex-PVC và ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OCEANBANK) về việc “Hợp tác đầu tư hai toà tháp của Dự án: “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” thuộc lô HH3 của Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội.

**II. Nội dung phương án thực hiện dự án đã được đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua:**

1. Làm việc, thỏa thuận và triển khai các thủ tục pháp lý để thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 113A/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29 tháng 8 năm 2010 ký với Ngân hàng Oceanbank.
2. Và tìm kiếm đối tác chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án với giá chuyển nhượng không thấp hơn giá vốn công ty đã đầu tư hoặc Làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO để thanh lý Hợp đồng số 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC ngày 29/6/2010 với điều kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO thanh toán lại số tiền không thấp hơn số tiền công ty đã đầu tư.
3. Giao Hội đồng quản trị quyết định và chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nội dung tại mục 1 và mục 2 nói trên, đảm bảo đúng quy định pháp luật, quy định của Công ty.

**III. Tình hình thực hiện dự án sau Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2024:**





- Ngày 16 tháng 05 năm 2024 HĐQT Công ty đã ban hành nghị quyết số 06/NQ/VINA39/HĐQT về việc phê duyệt chi tiết phương án thực hiện dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội”.
- Ngày 11 tháng 07 năm 2024 Công ty đã gửi đơn đến Tòa án Nhân Dân Thành phố Hải Dương đề nghị Tòa án xét xử tuyên Hợp đồng Hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29/8/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP Đại Dương với Công ty CP Đầu tư xây dựng Vinaconex – PVC vô hiệu vì lý do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 và Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Ngày 11 tháng 04 năm 2025 Tòa án nhân dân Thành Phố Hải Dương đã mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2025/TLST-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa nguyên đơn là Công ty CP Vinaconex 39 và bị đơn là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại (tên cũ là Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đại Dương). Bản án sơ thẩm có nội dung chính như sau:
  - + Tòa án tuyên Hợp đồng Hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29/8/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP Đại Dương với Công ty CP Đầu tư xây dựng Vinaconex – PVC vô hiệu
  - + Công ty CP Vinaconex 39 phải trả cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại số tiền là 149.803.835.616 đồng (bao gồm 80.000.000.000 đồng tiền gốc và 69.803.835.616 tiền lãi).

#### **IV. Đề xuất bổ sung Phương án thực hiện trong thời gian tới:**

Để thuận lợi cho việc thu hồi tối đa nguồn vốn đã đầu tư và thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại; Các khách hàng cá nhân đã đầu tư góp vốn vào dự án; Ngân hàng PVCombank. Hội đồng quản trị công ty xin đề xuất bổ sung phương án thực hiện dự án như sau:

- Công ty sẽ thế chấp/bàn giao/ủy quyền cho Ngân hàng PVCombank hoặc bên thứ 3 do PVCombank chỉ định được toàn quyền xử lý (Chuyển nhượng/cầm cố/ thế chấp...) tài sản là “20% phần vốn góp của Công ty tại dự án Nam An Khánh theo hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số: 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC ngày 29/6/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex –PVC về việc chuyển nhượng phần vốn góp của IMICO tại dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” với điều kiện Ngân hàng PVCombank có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh của Công ty Vinaconex 39 tại dự án này cho các đối tác liên quan.
- Giao cho Hội đồng quản trị quyết định và chỉ đạo, tổ chức thực hiện nội dung trên đảm bảo đúng quy định pháp luật, đúng điều lệ và quy định nội bộ của công ty.

#### **B. Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ (dự án PTT):**

##### **I. Căn cứ pháp lý:**

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ngày 10/2/2012 ký giữa Công ty CP Đầu tư Đồng Phát và Công ty CP Đầu tư xây dựng Vinaconex – PVC, nay là Công ty CP Vinaconex 39 ( Sau đây gọi là Đồng chủ đầu tư).
- Căn cứ Giấy Chứng nhận đầu tư số 01121000220 do UBND Thành phố Hà nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2008; Điều chỉnh lần thứ nhất ngày 14 tháng 10 năm 2013; Điều chỉnh lần thứ 2 ngày 01 tháng 08 năm 2014.



## **II. Nội dung phương án thực hiện dự án đã được đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua:**

1. Hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án, hồ sơ và hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Đồng Phát, cũng như các hồ sơ tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng theo các quy định của Pháp luật.
2. Xây dựng và triển khai phương án tiếp tục thực hiện dự án và/hoặc phương án chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng phần vốn đã đầu tư trên nguyên tắc đảm bảo tối đa lợi ích cho Công ty.
3. Giao Hội đồng quản trị quyết định và chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nội dung tại mục 1 và mục 2 nói trên, đảm bảo đúng quy định pháp luật, quy định của Công ty.

## **III. Tình hình thực hiện dự án sau Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2024:**

- Công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án chưa thực hiện được do vướng mắc về các quy định của pháp luật về đất đai (dự án không đủ điều kiện để được chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 2013 và nghị định số 30/2021/NĐ-CP).
- Công tác tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng dự án không thực hiện được do dự án bị vướng mắc trong thủ tục pháp lý.
- Trên cơ sở Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”. Ngày 05/04/2025 Công ty đã kết hợp với Công ty Đồng Phát lập “Bản đăng ký” để đề xuất được tiếp tục triển khai dự án.

## **IV. Phương án đề xuất thực hiện trong thời gian tới:**

Để thuận lợi cho việc triển khai hồ sơ pháp lý dự án, Hội đồng quản trị công ty xin đề xuất bổ sung phương án thực hiện dự án như sau:

- Phối hợp với Công ty Đồng phát thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện dự án PTT với tỷ lệ góp vốn vào doanh nghiệp dự án là Công ty Vinaconex 39 năm 50% vốn điều lệ, Công ty Đồng phát năm 50% vốn điều lệ.
- Giao cho Hội đồng quản trị phê duyệt phương án thành lập doanh nghiệp dự án và thu xếp nguồn vốn để góp vốn vào doanh nghiệp dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật, đúng điều lệ và quy định nội bộ của công ty.

Hội đồng quản trị công ty xin kính trình Đại hội đồng Công ty xem xét và phê duyệt  
Trân trọng cảm ơn!

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Phan Đình Phong**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 04 /TTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2025.

## TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty năm 2025**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 5 năm 2024;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm Thành viên Ban kiểm soát ngày 11/4/2025 của bà Bùi Thị Hải Yến.
- Căn cứ Đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT ngày 11/4/2025 của bà Nguyễn Thị Huyền Trang.

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông:

+ Phê chuẩn việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027 đối với bà Bùi Thị Hải Yến.

+ Phê chuẩn việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 đối với bà Nguyễn Thị Huyền Trang.

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

Trân trọng.

**Nơi nhân:**

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

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



**Phan Đình Phong**

DỰ THẢO

**QUY CHẾ**  
**BẦU CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**  
**NHIỆM KỲ 2022-2027**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Vinaconex 39 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**Điều 1. Đối tượng điều chỉnh và phạm vi áp dụng**

Quy chế này áp dụng cho việc bầu cử thành viên Ban kiểm soát (BKS) của Công ty cổ phần Vinaconex 39 nhiệm kỳ 2022-2027.

**Điều 2. Tiêu chuẩn và điều kiện trở thành thành viên Ban kiểm soát**

- Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm theo khoản 2, điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020;
- Không phải là vợ hoặc chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác;
- Không được giữ các chức vụ quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;
- Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết và có hiểu biết về pháp luật;
- Thành viên Ban kiểm soát công ty là người được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của công ty.

**Điều 3. Số lượng thành viên Ban kiểm soát:**

Số lượng thành viên Ban kiểm soát theo Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông và Điều lệ Công ty.

**Điều 4. Đề cử và ứng cử**

Ban tổ chức Đại hội thu thập hồ sơ ứng cử, đề cử do cổ đông gửi về trước thời điểm tổ chức đại hội 3 ngày (tức hồ sơ gửi về công ty chậm nhất là 17h ngày: 22/4/2025 theo dấu bưu điện)





Hồ sơ bao gồm:

1. Biên bản họp nhóm cổ đông đề cử ứng viên tham gia Ban kiểm soát (mẫu tại phụ lục 01 – quy chế này)
2. Chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của cổ đông (bản công chứng) có chữ ký xác thực của cá nhân sở hữu cổ phần.
3. Sơ yếu lý lịch của ứng viên được đề cử/ứng cử (có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền)
4. Phiếu ứng cử.

#### **Quyền đề cử và ứng cử thành viên Ban kiểm soát**

Các cổ đông nắm giữ số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát.

Số lượng như sau:

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu đủ 10% trở lên đến 20% số cổ phần trên tổng số cổ phần phổ thông có quyền đề cử 01 thành viên,

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ đủ 20% đến 50% được đề cử 02 thành viên, từ đủ 50% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử thêm ứng viên cho đủ số lượng quy định.

289 - C  
TY  
HÂN  
JNEX 39  
EM - T.P

#### **Điều 5. Danh sách bầu và phiếu bầu**

- 5.1. Ban tổ chức Đại hội thu thập hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên BKS do cổ đông gửi về trước thời điểm tổ chức đại hội. Đại hội chốt danh sách ứng cử và đề cử ngay sau khi Đại hội thông qua Quy chế bầu cử thành viên Ban kiểm soát và danh sách ứng viên.

Mỗi ứng viên sẽ có sơ yếu lý lịch kèm ảnh chân dung đi cùng, được niêm yết công khai tại đại hội.

- 5.2. Danh sách bầu cử phải có số lượng như sau  
Đối với bầu Ban kiểm soát phải có từ 01 người trở lên;
- 5.3. Phiếu bầu cử được in sẵn họ, tên những người trong danh sách bầu cử, sắp xếp theo thứ tự tên người theo vần A, B, C, có đóng dấu treo của công ty.

#### **Điều 6. Phương pháp bầu cử**

- 6.1. Bầu cử theo hình thức: bỏ phiếu kín. Kết quả kiểm phiếu được công bố ngay tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

## 6.2. Phương thức: bầu dồn phiếu.

Theo đó, mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân (x) với số thành viên được bầu.

Cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên hoặc chia đều cho các ứng viên.

## 6.3. Phiếu bầu cử hợp lệ là:

- Phiếu do Ban bầu cử phát ra có đóng dấu treo của Công ty.
- Bầu những người có tên trong danh sách đề cử và ứng cử đã được Đại hội thông qua.
- Bầu đủ hoặc ít hơn số thành viên BKS;
- Bầu đủ hoặc ít hơn số cổ phần được quyền bầu
- Nếu Phiếu bầu cử có gạch xóa tên do nhầm lẫn thì người bầu phải ký tên vào chỗ xóa hoặc báo Ban kiểm phiếu để đổi phiếu bầu lại.

## 6.4. Phiếu bầu cử không hợp lệ:

- Phiếu không phải của Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông phát hành
- Phiếu có tẩy xóa, sửa chữa nội dung (không thông báo lại Ban kiểm phiếu)
- Bầu quá số thành viên BKS quy định.
- Phiếu bầu ghi tên những người ngoài danh sách đề cử và ứng cử đã được Đại hội thông qua.
- Phiếu bầu có tổng số quyền biểu quyết cho những ứng cử viên vượt quá tổng số quyền được biểu quyết.

6.5. Đại hội bầu ra Ban kiểm phiếu để điều khiển việc bầu cử theo quy định của thể lệ này. Ban kiểm phiếu phải bảo đảm tính trung thực của việc bầu cử và kiểm phiếu phải bí mật; nếu sai phạm Ban kiểm phiếu phải chịu trách nhiệm. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kết quả kiểm phiếu, công bố trước Đại hội, sau đó phải niêm phong các phiếu bầu cử, xóa các dữ liệu liên quan đến bầu cử trên máy vi tính và chỉ được mở khi có quyết định của ĐHĐCĐ.

## Điều 7. Nguyên tắc trúng cử

- 7.1. Người trúng cử được xác định theo số quyền biểu quyết tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số quyền bầu cao nhất cho đến khi đủ số lượng thành viên BKS được Đại hội cổ đông phê duyệt.
- 7.2. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu biểu quyết như nhau thì người nào sở hữu hoặc đại diện cho cổ đông có sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Nếu số cổ phần sở hữu hoặc đại diện cũng bằng nhau thì sẽ tổ chức bầu tiếp để lựa chọn người có số phiếu bầu cao nhất trong số các ứng cử viên này.



- 7.3. Mọi khiếu nại về kết quả bầu cử chỉ được xem xét ngay tại Đại hội, cổ đông không được phản đối tính hợp lệ này bất kỳ lúc nào khác. Trường hợp có bất đồng về thủ tục bầu cử hoặc kết quả bầu cử, Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra lại và xin ý kiến Đại hội quyết định.

#### **Điều 8. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu**

- Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử được hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu và thùng phiếu.
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Trưởng Ban kiểm phiếu công bố trước Đại hội

#### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

- Quy chế bầu cử này gồm 09 điều được đọc trước Đại hội đồng cổ đông và lấy ý kiến biểu quyết của toàn thể cổ đông trước khi tiến hành thực hiện.
- Nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ ít nhất từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp thì Quy chế này sẽ có hiệu lực thi hành ngay và hết hiệu lực khi Đại hội cổ đông có ý kiến sửa đổi, thay thế vào các kỳ đại hội khác.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Phan Đình Phong**



Phụ lục 01

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

## **PHIẾU ỨNG CỬ ỨNG VIÊN**

**Dành cho ứng viên ứng cử/đề cử vào HĐQT/BKS**  
**Công ty cổ phần Vinaconex 39**  
**(Nhiệm kỳ 2022- 2027)**

**Kính gửi: Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Vinaconex 39**

Tôi là: ....., ngày sinh: ...../...../.....Nơi sinh: .....

Quốc tịch: .....

Địa chỉ thường trú: .....

Nơi ở hiện tại: .....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: ....., ngày cấp: ...../...../....., tại: .....

Điện thoại: ..... e-mail: .....

- Là cổ đông/đại diện sở hữu ☐ Sở hữu: .....CP, tương đương .....%

Vốn điều lệ.

- Là Đại diện nhóm cổ đông ☐ Sở hữu: .....CP, tương đương .....%

Vốn điều lệ.

Đại diện các cổ đông có tên sau đây:

1. .... Số cổ phần :.....

2. .... Số cổ phần :.....

3. .... Số cổ phần :.....

4. .... Số cổ phần :.....

Xin được đề nghị đến BTC Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ứng viên bầu thành viên Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Vinaconex 39 như sau

(có sơ yếu lý lịch kèm theo):

▪ Ứng cử thành viên Ban Kiểm Soát: ☐

....., ngày ..... tháng 4 năm 2025

**Người ứng cử**

(Ký, ghi rõ họ tên nếu là cổ đông cá nhân;

Ký, đóng dấu nếu cổ đông là tổ chức)



Số: 06 /TTr/VN39/HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2025.

**TỜ TRÌNH**

V/v: Bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty 2025**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Vinaconex 39 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tháng 5 năm 2024;
- Căn cứ Phiếu đề cử ứng viên tham gia Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027.

Đến ngày 23/04/2025, HĐQT đã nhận được các đề cử ứng viên như sau:

Danh sách đề cử bầu Thành viên Ban kiểm soát:

1. Bà Trần Thị Thu Thủy.

(Có Sơ yếu lý lịch kèm theo)

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông:

Phê chuẩn danh sách các ứng viên có tên trên tham gia bầu bổ sung vào Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022-2027.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phan Đình Phong**