

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP  
CONSTREXIM SỐ 8  
Số 59/CV/MC8-TCKT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Kính gửi : SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Thực hiện quy định tại khoản điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Sở giao dịch chứng khoán Hà nội như sau :

7. Tên tổ chức : Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8

Mã chứng khoán : CX8

Địa chỉ : Tòa nhà Constrexim 8 – Km số 8 – Đường Nguyễn Trãi – C7 Thanh Xuân Bắc – Thanh Xuân – Hà nội

Điện thoại liên hệ : 02462852245

Email : [thuhoaiss.76@gmail.com](mailto:thuhoaiss.76@gmail.com) Website : Constrexim8.com.vn

8. Nội dung công bố :

Báo cáo tài chính năm 2025

☒ BCTC riêng ( TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc

☐ BCTC hợp nhất ( TCNY có công ty con)

☐ BCTC tổng hợp ( TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

-Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân :

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC ( Đối với BCTC được kiểm toán năm ....)

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :

☐ Có ☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại ( đối với BCTC được kiểm toán năm 2025)

☒ Có Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :

☐ Có Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước :

☒ Có Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :

☒ Có Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ,, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại :

☐ Có Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có :

☐ Có Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/03/2025 tại đường dẫn : Constrexim8.com.vn

9. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau :

- Nội dung giao dịch :.....không có.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của Doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất)
- Ngày hoàn thành giao dịch :.....

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm :

- BCTC năm 2025
- Văn bản giải trình KQKD năm 2024 chênh lệch 5%
- Văn bản giải trình KQKD chênh lệch 10% so với cùng kỳ

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

Người đại diện theo PL/ Người UQCBT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Duy Hậu*

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 30



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch
Ông Vũ Duy Hậu	Thành viên
Ông Hoàng Biên Cương	Thành viên
Bà Vũ Tường Vy	Thành viên - Không điều hành
Bà Lý Thanh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Vũ Duy Hậu	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Triều	Phó Tổng giám đốc
Ông Lê Văn Lực	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Sinh	Phó Tổng giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

*đính kèm Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

(tiếp theo)

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**



**Tổng Giám đốc**

(Giấy ủy quyền số 17/2022/UQ-CX8-CTHĐQT ngày 05 tháng 10 năm 2022)

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026



Số : 2403.01 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

**Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



**Phạm Thanh Ngọc**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1011-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Phạm Thị Hiền**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2023-034-1



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>81.825.623.098</b>	<b>79.801.157.417</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.600.031.187</b>	<b>3.110.875.588</b>
1. Tiền	111	V.1.	5.600.031.187	3.110.875.588
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>70.186.505.066</b>	<b>64.964.129.063</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.2.	32.207.854.838	31.887.781.815
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.	164.098.000	40.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.	37.814.552.228	33.036.347.248
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5.</b>	<b>5.345.328.471</b>	<b>10.566.277.060</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.345.328.471	10.566.277.060
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>693.758.374</b>	<b>1.159.875.706</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		693.758.374	1.159.875.706
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.180.091.651</b>	<b>3.735.371.751</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>379.953.782</b>	<b>436.706.870</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	379.953.782	436.706.870
- Nguyên giá	222		2.999.406.675	2.999.406.675
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.619.452.893)	(2.562.699.805)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.800.137.869</b>	<b>3.298.664.881</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7.	2.800.137.869	3.298.664.881
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>85.005.714.749</b>	<b>83.536.529.168</b>

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>56.544.374.986</b>	<b>55.347.784.093</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>53.903.160.767</b>	<b>52.787.662.486</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8.	6.131.424.244	128.554.244
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9.	78.261.566	975.501.163
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10.	70.577.421	93.215.140
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11.	324.500.000	315.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13.	25.723.923.380	30.874.244.081
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14.	21.450.568.647	20.297.263.067
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		123.905.509	103.884.791
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.641.214.219</b>	<b>2.560.121.607</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12.	1.682.054.219	1.542.961.607
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.13.	959.160.000	1.017.160.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>28.461.339.763</b>	<b>28.188.745.075</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15.</b>	<b>28.461.339.763</b>	<b>28.188.745.075</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.721.570.000	26.721.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26.721.570.000	26.721.570.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		549.808.303	476.493.293
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.189.961.460	990.681.782
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		618.730.354	467.003.141
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		571.231.106	523.678.641
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>85.005.714.749</b>	<b>83.536.529.168</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

**Tổng Giám đốc**

**Vũ Duy Hậu**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	102.528.850.338	89.689.542.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		102.528.850.338	89.689.542.628
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	98.705.880.851	85.925.326.564
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.822.969.487	3.764.216.064
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	5.760.481	3.654.957
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6.	3.039.691.085	3.121.466.472
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		789.038.883	646.404.549
11. Thu nhập khác	31	VI.4.	-	69.537.546
12. Chi phí khác	32	VI.5.	60.000.000	49.075.035
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(60.000.000)	20.462.511
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		729.038.883	666.867.060
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	157.807.777	143.188.419
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		571.231.106	523.678.641
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	213,77	184,22

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài

Vũ Duy Hậu

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		109.084.119.347	65.039.418.595
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(102.089.617.174)	(74.560.660.651)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.426.826.662)	(3.051.828.754)
4.	Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(180.612.316)	(68.108.967)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		57.032.145	-
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.900.060.492)	(175.992.745)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.544.034.848</b>	<b>(12.817.172.522)</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.760.481	3.654.957
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>5.760.481</b>	<b>3.654.957</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		34.716.703.126	27.416.170.400
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.563.397.546)	(23.850.687.893)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(213.945.310)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>939.360.270</b>	<b>3.565.482.507</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>2.489.155.599</b>	<b>(9.248.035.058)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>3.110.875.588</b>	<b>12.358.910.646</b>
	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.600.031.187</b>	<b>3.110.875.588</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Thị Thu Hoài

Vũ Duy Hậu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2261/QĐ-BXD ngày 8/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01001850677 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 05/12/2023 về việc thay đổi vốn điều lệ, thì vốn điều lệ của Công ty là: **26.721.570.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi một triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CX8.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: thi công xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện, công trình cơ điện lạnh; Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội, ngoại thất công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: đầu tư kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, cho thuê văn phòng và nhà ở; kinh doanh các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn xây dựng, kiểm định các công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Kinh doanh cấu kiện bê tông, kinh doanh vật liệu xây dựng; Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: kinh doanh vận chuyển hành khách;
- Vận tải hàng hóa đường bộ, chi tiết: kinh doanh vận tải hàng hóa; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu, chi tiết: kinh doanh thương mại vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu, chi tiết: xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ, hàng hóa; Hoạt động tư vấn quản lý: quản lý, khai thác, vận hành các dịch vụ các khu nhà chung cư cao tầng và văn phòng./.

Trụ sở Công ty tại: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**6. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 37 người (Tại ngày 31/12/2024 là 38 người).

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

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao (năm)**

- Nhà cửa, vật kiến trúc

25

- Máy móc, thiết bị

06 - 08

- Phương tiện vận tải

03 - 07



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/03/2008 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung giữa Công ty và Công ty Cổ phần An Đạt để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cửa nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước về thuê hoạt động tài sản cố định, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và các chi phí trả trước khác.

Chi phí thuê hoạt động tài sản cố định là chi phí thuê văn phòng được ghi nhận căn cứ vào số tiền trả trước trong nhiều kỳ kế toán và hợp đồng thuê tài sản, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 25 năm.

Các khoản chi phí trả trước khác là chi phí thuê quyền sử dụng nhãn hiệu, chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm phí kiểm toán, lương tháng 13 và khoản trích trước thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, căn cứ vào nghị quyết Đại hội cổ đông và bảng tính thù lao, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

**11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản nhận trước tiền thuê nhà, được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng và số tiền khách hàng đã trả trong nhiều kỳ kế toán. Việc phân bổ doanh thu được căn cứ vào số tiền cho thuê từng tháng được quy định trong hợp đồng.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các Cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu hoạt động xây lắp, dịch vụ cho thuê nhà và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**Doanh thu xây dựng**

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:*

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

*Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:*

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**14. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**16. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**17. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý tại Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	89.560.773	27.835.365
Tiền gửi ngân hàng	5.510.470.414	3.083.040.223
<b>Cộng</b>	<b>5.600.031.187</b>	<b>3.110.875.588</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Xây dựng Cát Hải	2.659.582.316	-	5.659.582.316	-
Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI)	509.011.971	-	2.025.252.406	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Đầm Hà	122.882.842	-	3.922.679.042	-
Công an tỉnh Lào Cai	664.385.800	-	3.380.497.828	-
Công ty TNHH Một thành viên Bạch Đằng	322.421.175	-	3.728.843.900	-
Trường Đại học Sài Gòn	8.428.240.237	-	-	-



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thành Phát	6.125.375.000	-	-	-
Các đối tượng khác	13.375.955.497	-	13.170.926.323	-
<b>Cộng</b>	<b>32.207.854.838</b>	<b>-</b>	<b>31.887.781.815</b>	<b>-</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	-	40.000.000
Công ty TNHH Năng lượng Phú Thành	114.098.000	-
Công ty CP An Phước	50.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>164.098.000</b>	<b>40.000.000</b>

**4. Phải thu khác**

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu khác	37.803.842.228	-	33.017.432.579	-
Xí nghiệp xây lắp hạ tầng và thi công cơ giới (1)	8.470.564.215	-	6.035.453.484	-
Xí nghiệp Xây lắp số 5 (1)	4.247.456.136	-	2.941.208.702	-
Ban Quản lý nhà C7 Thanh Xuân (1)	7.725.217.433	-	7.724.269.807	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 4 - Chi nhánh 8.2 (1)	4.218.162.954	-	4.218.162.954	-
Công trình Nguyễn Duy Long (1)	2.218.331.382	-	2.218.331.382	-
Đội Xây lắp tổng hợp số 3 (1)	3.137.753.393	-	3.137.753.393	-
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 9 (1)	470.700.047	-	900.364.832	-
Các đối tượng khác (1)	6.315.656.668	-	4.841.888.025	-
Công ty CP An Đạt (2)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Tạm ứng	10.710.000	-	18.914.669	-
<b>Cộng</b>	<b>37.814.552.228</b>	<b>-</b>	<b>33.036.347.248</b>	<b>-</b>

(1) Khoản phải thu của các xí nghiệp, các đội là khoản Công ty trả tiền mua vật tư, nguyên liệu thay cho các đội và xí nghiệp. Sau khi hạng mục hoàn thành, chứng từ của các xí nghiệp, các đội chuyển về, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản phải thu khác với phải trả khác của các đội, xí nghiệp.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

(2) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 21/HĐHTKD ngày 31/03/2008 và Phụ lục hợp đồng số 01-2021/PLHĐHTKD ngày 01/4/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần An Đạt. Theo đó, hai Công ty sẽ hợp tác để sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cửa nhựa PVC lõi thép gia cường theo công nghệ Châu Âu, trên mỗi sản phẩm đều được in tên của 2 doanh nghiệp. Hợp đồng được thực hiện từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/03/2022 và điều chỉnh lợi nhuận khoán 0%/năm từ ngày 01/7/2019 đến 31/03/2022. Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/PLHĐHTKD ngày 01/4/2022 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2022 đến 31/03/2023. Phụ lục Hợp đồng số 01/2023/PLHĐHTKD ngày 01/4/2023 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2023 đến 31/03/2024.

Phụ lục Hợp đồng số 01/2024/PLHĐHTKD ngày 01/4/2024 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/03/2025. Phụ lục Hợp đồng số 01/2025/PLHĐHTKD ngày 01/4/2025 gia hạn thời gian hợp tác và lợi nhuận khoán 0% từ ngày 01/4/2025 đến ngày 31/03/2026.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	5.345.328.471	-	10.566.277.060	-
<b>Cộng</b>	<b>5.345.328.471</b>	<b>-</b>	<b>10.566.277.060</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Xây dựng hạn tầng kỹ thuật khu Tái định cư phường Tân Phú, quận Hoàng mai phục vụ giải phóng mặt bằng Công viên tuổi trẻ thủ đô, Xây dựng Trường THCS Chân Sơn, Thị công tuyến cống tròn và mương thu phân khu 3,25ha, Khu đô thị Tây Nam, Thành phố Việt Trì, Thị công san nền và tuyến cống tròn thoát nước mưa phân khu 2.5ha, Khu đô thị Tây Nam, Thành phố Việt Trì, Thị công tuyến cống tròn và mương thu, thoát nước khu dân cư hiện trạng đường 26 - Hệ thống thoát nước mưa phân khu 8,7 ha - Dự án Khi đô thị mới Tây Nam, Thành phố Việt Trì....

**6. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

	Đơn vị tính: VND			
Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	1.418.827.242	466.853.545	1.113.725.888	2.999.406.675
Số dư ngày 31/12/2025	1.418.827.242	466.853.545	1.113.725.888	2.999.406.675
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2025	982.120.372	466.853.545	1.113.725.888	2.562.699.805
Khấu hao trong năm	56.753.088	-	-	56.753.088
Số dư ngày 31/12/2025	1.038.873.460	466.853.545	1.113.725.888	2.619.452.893

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2025	436.706.870	-	-	436.706.870
Tại ngày 31/12/2025	379.953.782	-	-	379.953.782

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 1.580.579.433 VND (Tại ngày 31/12/2024: 1.580.579.433 VND).

**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	2.420.445.555	2.766.223.495
Chi phí thuê quyền sử dụng nhãn hiệu	-	57.826.000
Chi phí mua lại quyền sử dụng 02 ki ốt C7 Thanh Xuân	379.692.314	474.615.386
<b>Cộng</b>	<b>2.800.137.869</b>	<b>3.298.664.881</b>

**8. Phải trả người bán**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8.2	128.554.244	128.554.244	128.554.244	128.554.244
Công ty CP Xuất nhập khẩu Thành Phát	4.308.023.000	4.308.023.000	-	-
Công ty CP PSD Việt Nam	1.044.117.000	1.044.117.000	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Lâm Phong	650.730.000	650.730.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.131.424.244</b>	<b>6.131.424.244</b>	<b>128.554.244</b>	<b>128.554.244</b>

**9. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Hùng Vương	16.620.000	-
Công ty Liên doanh Khách sạn TNHH Hà Nội HOTEL	48.857.748	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Toàn Cầu	-	410.874.193
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lam Sơn	-	209.502.080
Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay	-	302.655.156
Các đối tượng khác	12.783.818	52.469.734
<b>Cộng</b>	<b>78.261.566</b>	<b>975.501.163</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	90.725.164	157.807.777	180.612.316	67.920.625
Thuế thu nhập cá nhân	2.489.976	70.233.019	70.066.199	2.656.796
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>93.215.140</b>	<b>231.040.796</b>	<b>253.678.515</b>	<b>70.577.421</b>

**11. Chi phí phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước lương tháng 13	174.500.000	178.000.000
Trích trước phí kiểm toán	90.000.000	77.000.000
Trích trước thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>324.500.000</b>	<b>315.000.000</b>

**12. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	1.682.054.219	1.542.961.607
<b>Cộng</b>	<b>1.682.054.219</b>	<b>1.542.961.607</b>

**13. Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>25.723.923.380</b>	<b>30.874.244.081</b>
Kinh phí công đoàn	223.964.709	292.697.113
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.499.958.671	30.581.546.968
Cổ tức phải trả	507.991.241	454.720.851
Xí nghiệp xây lắp hạ tầng và thi công cơ giới (*)	9.046.740.932	13.641.736.265
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 9 (*)	7.234.727.784	1.975.245.527
Xí nghiệp Xây lắp số 5 (*)	5.994.917.391	8.430.147.246

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Đội Xây lắp tổng hợp số 1 (*)	44.784.280	44.784.280
Xí nghiệp Xây lắp tổng hợp số 6 (*)	995.704.362	3.878.388.950
Trung tâm Tư vấn và Xây lắp công trình (*)	303.707.217	308.607.217
Các đối tượng khác (*)	1.371.385.464	1.847.916.632
<b>b) Dài hạn</b>	<b>959.160.000</b>	<b>1.017.160.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	959.160.000	1.017.160.000
<b>Cộng</b>	<b>26.683.083.380</b>	<b>31.891.404.081</b>

(\*) Phải trả, phải nộp khác cho các xí nghiệp, các đội thể hiện chi phí và thuế đầu vào các hạng mục công trình của các đội và xí nghiệp chuyển về cho Công ty và một số chi phí phải trả khác. Sau khi hạng mục hoàn thành, Công ty sẽ thực hiện bù trừ giữa các khoản nợ phải thu khác và phải trả khác của các đội, xí nghiệp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngân hàng</i>	14.596.288.647	14.596.288.647	33.158.923.126	32.838.397.546	14.275.763.067	14.275.763.067
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	14.596.288.647	14.596.288.647	33.158.923.126	32.838.397.546	14.275.763.067	14.275.763.067
<i>Vay tổ chức và cá nhân (**)</i>	6.854.280.000	6.854.280.000	1.557.780.000	725.000.000	6.021.500.000	6.021.500.000
Nguyễn Thị Thu Hoài	3.081.780.000	3.081.780.000	597.780.000	400.000.000	2.884.000.000	2.884.000.000
Vũ Đức Tiến	3.726.000.000	3.726.000.000	960.000.000	325.000.000	3.091.000.000	3.091.000.000
Nguyễn Thị Huệ	46.500.000	46.500.000	-	-	46.500.000	46.500.000
<b>Cộng</b>	21.450.568.647	21.450.568.647	34.716.703.126	33.563.397.546	20.297.263.067	20.297.263.067

(\*) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/459/HĐTD ngày 30/6/2025, hạn mức tín dụng 80.000.000.000 đồng trong đó dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán không vượt quá 15.000.000.000 đồng, hạn mức nêu trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh của Công ty được chuyển tiếp từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2024/459/HĐTD ngày 27/6/2024 sang. Thời hạn cấp tín dụng trong vòng 12 tháng, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(\*\*) Khoản vay ngắn hạn cá nhân theo các hợp đồng vay có thời hạn từ 01 đến 03 tháng, lãi suất 0%/năm, tài sản đảm bảo là toàn bộ nguồn thu, tài sản cố định và lưu động của Công ty, mục đích vay để phục vụ thi công công trình.

b) Các khoản vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**15. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
<b>Số dư ngày 01/01/2024</b>	<b>26.721.570.000</b>	<b>427.348.187</b>	<b>797.631.881</b>	<b>27.946.550.068</b>
Lãi trong năm trước	-	-	523.678.641	523.678.641
Trích lập các quỹ	-	49.145.106	(63.413.040)	(14.267.934)
Chia cổ tức	-	-	(267.215.700)	(267.215.700)
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>26.721.570.000</b>	<b>476.493.293</b>	<b>990.681.782</b>	<b>28.188.745.075</b>
Lãi trong năm nay	-	-	571.231.106	571.231.106
Trích lập các quỹ (*)	-	73.315.010	(104.735.728)	(31.420.718)
Chia cổ tức (*)	-	-	(267.215.700)	(267.215.700)
<b>Số dư ngày 31/12/2025</b>	<b>26.721.570.000</b>	<b>549.808.303</b>	<b>1.189.961.460</b>	<b>28.461.339.763</b>

(\*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 19/NQ-2025/CX8-DHĐCĐ ngày 05/06/2025 của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	26.721.570.000	26.721.570.000
<b>Cộng</b>	<b>26.721.570.000</b>	<b>26.721.570.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>26.721.570.000</b>	<b>26.721.570.000</b>
Vốn góp đầu năm	26.721.570.000	26.721.570.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	26.721.570.000	26.721.570.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>267.215.700</b>	<b>267.215.700</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.672.157	2.672.157
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu phổ thông	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu phổ thông	2.672.157	2.672.157
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**e) Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: (\*)

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

(\*) Công ty thông báo chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 01%/mệnh giá cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/NQ-2025/CX8-ĐHĐCĐ ngày 05/6/2025, thời điểm chốt danh sách cổ đông được nhận cổ tức ngày 12/12/2025 và thời gian chi trả cổ tức ngày 26/01/2026 theo Nghị quyết số 27 NQ/CX8-HĐQT ngày 23/12/2025. Công ty đã thực trả cổ tức vào ngày 23/01/2026.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	99.030.832.114	86.044.142.854
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.498.018.224	3.645.399.774
<b>Cộng</b>	<b>102.528.850.338</b>	<b>89.689.542.628</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	96.920.906.537	83.839.951.304
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.784.974.314	2.085.375.260
<b>Cộng</b>	<b>98.705.880.851</b>	<b>85.925.326.564</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.760.481	3.654.957
<b>Cộng</b>	<b>5.760.481</b>	<b>3.654.957</b>

**4. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	-	69.537.546
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>69.537.546</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**5. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thương hiệu	-	48.920.000
Tiền phạt chậm nộp các khoản thuế	-	155.035
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	60.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>49.075.035</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.464.293.812	2.427.317.174
Chi phí khấu hao TSCĐ	79.303.816	56.753.088
Thuế, phí và lệ phí	13.098.371	13.104.789
Chi phí dịch vụ mua ngoài	475.765.813	617.858.148
Chi phí bằng tiền khác	7.229.273	6.433.273
<b>Cộng</b>	<b>3.039.691.085</b>	<b>3.121.466.472</b>

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.388.050.099	60.122.658.779
Chi phí nhân công	16.662.051.911	7.852.281.729
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.753.088	56.753.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.917.144.330	6.222.601.165
Chi phí khác bằng tiền	8.546.891.658	9.971.830.307
<b>Cộng</b>	<b>96.570.891.086</b>	<b>84.226.125.068</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	729.038.883	666.867.060
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	60.000.000	49.075.035
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	789.038.883	715.942.095
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	157.807.777	143.188.419
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được miễn, giảm	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>157.807.777</b>	<b>143.188.419</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	571.231.106	523.678.641
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(31.420.718)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	571.231.106	492.257.923
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.672.157	2.672.157
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	213,77	184,22

Năm 2025 Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

Do trên Báo cáo tài chính năm 2024 Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 19/NQ-2025/CX8-ĐHĐCĐ ngày 05/06/2025. Cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	523.678.641	-	523.678.641
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(31.420.718)	(31.420.718)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(31.420.718)	(31.420.718)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(31.420.718)	(31.420.718)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	523.678.641		492.257.923
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.672.157		2.672.157
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	195,98		184,22

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	34.716.703.126	27.416.170.400
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	33.563.397.546	23.850.687.893

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Tổng Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam

Vũ Đức Tiến

Vũ Duy Hậu

Hoàng Biên Cương

Vũ Tường Vy

Lý Thanh Hằng

Vũ Ngọc Triu

Lê Văn Lực

Nguyễn Văn Sinh

Nguyễn Ngọc Thanh

Nguyễn Thị Thơm

Trương Thị Lương

Hoàng Văn Thê

Nguyễn Thị Thu Hoài

Nguyễn Thị Huệ

Đinh Long

Bùi Thị Hà Thu

**Mối quan hệ**

Cổ đông

Cổ đông - Chủ tịch HĐQT

Cổ đông - Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT - Không điều hành

Thành viên HĐQT độc lập

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 05/6/2025)

Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 06/6/2025)

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Cổ đông - Kế toán trưởng

Cổ đông

Cổ đông

Cổ đông



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
 Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Nguyễn Thị Thanh Vân

Cổ đông

**a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tạm ứng</b>		
Vũ Duy Hậu	50.000.000	-
Đình Long	6.536.730	6.536.730
<b>Hoàn ứng</b>		
Đình Long	1.200.000	1.866.976
Vũ Đức Tiến	-	12.914.669
Vũ Duy Hậu	50.000.000	-
<b>Vay</b>		
Vũ Đức Tiến	960.000.000	3.000.000.000
Nguyễn Thị Thanh Vân	-	500.000.000
Nguyễn Thị Thu Hoài	597.780.000	60.000.000
Nguyễn Thị Huệ	-	90.000.000
<b>Trả nợ gốc vay</b>		
Nguyễn Thị Huệ	-	128.500.000
Nguyễn Thị Thu Hoài	200.000.000	1.901.000.000
Vũ Đức Tiến	220.000.000	685.000.000
Đình Long	-	1.340.500.000
Bùi Thị Hà Thu	-	750.000.000
Nguyễn Thị Thanh Vân	-	500.000.000

**b) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Tạm ứng</b>		
Vũ Đức Tiến	12.914.669	12.914.669
Đình Long	2.000.000	2.000.000
<b>Vay</b>		
Nguyễn Thị Thu Hoài	3.081.780.000	2.884.000.000
Vũ Đức Tiến	3.726.000.000	3.091.000.000
Nguyễn Thị Huệ	46.500.000	46.500.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

*c) Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:*

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.175.478.457	1.031.256.974
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.235.478.457</b>	<b>1.091.256.974</b>

Chi tiết từng thành viên như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>1. Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>		<b>404.385.945</b>	<b>395.329.098</b>
Ông Vũ Duy Hậu	Tổng Giám đốc kiêm thành viên Hội đồng quản trị	404.385.945	326.489.098
Ông Hoàng Biên Cương	Phó Tổng giám đốc	-	68.840.000
Ông Vũ Ngọc Trìu (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Văn Sinh (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-
Ông Lê Văn Lực (*)	Phó Tổng giám đốc	-	-

(\*) Ông Lê Văn Lực, ông Nguyễn Văn Sinh và ông Vũ Ngọc Trìu được hưởng thu nhập theo từng hợp đồng giao nhận khoán nội bộ nên Công ty không thuyết minh.

<b>2. Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác</b>		<b>771.092.512</b>	<b>635.927.876</b>
Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch HĐQT	337.260.000	272.310.000
Ông Hoàng Biên Cương	Thành viên HĐQT	80.530.000	68.840.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Kế toán trưởng	353.302.512	294.777.876
<b>3. Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>
Bà Lý Thanh Hằng	Thành viên HĐQT	12.000.000	12.000.000
Bà Vũ Tường Vy	Thành viên HĐQT	12.000.000	12.000.000
<b>4. Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
Ông Nguyễn Ngọc Thanh	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 05/6/2025)	6.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Thơm	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 06/6/2025)	6.000.000	-
Bà Trương Thị Lương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Hoàng Văn Thê	Thành viên	12.000.000	12.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.235.478.457</b>	<b>1.091.256.974</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

Địa chỉ: Tòa nhà Constrexim 8, Km số 8, đường Nguyễn Trãi - C7,  
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẮP CONSTREXIM SỐ 8**

Người lập biểu



**Nguyễn Quang Huy**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Thu Hoài**

Tổng Giám đốc



**Vũ Duy Hậu**