TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 39 /CV-CTX-TKTCT	----------
	Hà Nội, ngày 30 tháng 01 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 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam**
   - Mã chứng khoán: CTX
   - Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
   - Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
   - Email:..... Website: https://www.ctx.vn/

2. Nội dung thông tin công bố
   - Báo cáo tài chính Quý IV 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 là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (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 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

Người ký: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Email: fcpaoshotel@gmail.com
Thời gian ký: 30.01.2026 20:05:01 +07:00

+ 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 Tổng công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.vn/

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm:
Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:
   - Nội dung giao dịch:…….
   - 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 xin 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 Riêng quý IV năm 2025;*
- *BCTC Hợp nhất quý IV năm 2025;*
- *Ủy quyền ký BCTC;*
- *Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế.*

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT

M.S.D.N: 0100109441 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Anh Hải

CTX HOLDINGS

Số: 38 /CV-CTX-TKTCT
V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm trước

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
- Mã chứng khoán: CTX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 6281.2000- Fax: (024) 3782.0176 - Email: info@ctx.vn

2. Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải

3. Nội dung thông tin công bố:

3.1 Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ Quý IV năm 2025

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) trên Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty tăng trích lập dự phòng phải trả đối với Dự án A1, làm giá vốn hàng bán tăng so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến LNST giảm mạnh so với cùng kỳ.

Tuy nhiên, tính chung cả năm 2025, LNST của Công ty mẹ đạt 199,8 tỷ đồng, cao hơn đáng kể so với năm 2024 (chỉ đạt 706,5 triệu đồng).

3.2 Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý III năm 2025

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên và chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do giá vốn hàng bán trong kỳ tăng mạnh (hơn 72%) so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến LNST của Tập đoàn bị lỗ hơn 19,8 tỷ đồng trong kỳ, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Tuy nhiên, tính chung cả năm 2025, LNST hợp nhất đạt 196,7 tỷ đồng, cao hơn đáng kể so với năm 2024, khi LNST chỉ đạt hơn 11,27 tỷ đồng.

4. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: https://www.ctx.vn.

Chúng tôi xin 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 thông tin đã công bố.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu: VT, TKTCT.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

TRẦN ANH HẢI

CTX HOLDINGS

Số: 01 /GUQ-CTX-VP

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ:

- Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 24/11/2015;

1. Người ủy quyền:

- Ông : **Phan Minh Tuấn**
- Số CCCD :001073010806 do Cục Trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021
- Chức vụ : Tổng giám đốc
- Địa chỉ : Tầng 2, tòa nhà HH2, Đường Dương Đình Nghệ, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

2. Người được ủy quyền:

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số CCCD : 019179001301 do Cục Trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 3/4/2021.
- Chức vụ : Phó Tổng giám đốc

3. Nội dung và phạm vi ủy quyền:

Ông Phan Minh Tuấn – Tổng giám đốc Tổng công ty đồng ý ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan – Phó Tổng giám đốc Tổng công ty thay mặt ông Phan Minh Tuấn ký Báo cáo tài chính văn phòng Công ty mẹ và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo quy định của pháp luật.

Các nội dung do bà Hoàng Thị Hương Lan được ủy quyền ký phải phù hợp với quy định của Tổng công ty và của Pháp luật Việt Nam.

Bà Hoàng Thị Hương Lan thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước Pháp luật về nội dung công việc trong phạm vi được ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này thay thế giấy ủy quyền số 06/UQ-CTX-KHTC ký ngày 28/08/2020 và có hiệu lực kể từ ngày ký cho tới khi các công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác của Tổng công ty thay thế ủy quyền này./.

NGƯỜI ỦY QUYỀN	NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
TỔNG GIÁM ĐỐC	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHAN MINH TUẤN	HOÀNG THỊ HƯƠNG LAN

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Báo cáo tài chính Công ty Mẹ quí IV/2025

MỤC LỤC **Trang**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 1 - 2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng Cân đối kế toán 3 - 5

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh 6

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ 7 - 8

Thuyết minh Báo cáo tài chính 9 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính quý 4/2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được chuyển đổi (cổ phần hóa) theo Quyết định số 565/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103017485 lần đầu ngày 25/05/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 04/10/2019 – số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0100109441 .

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh là 789.072.760.000 đồng (Bảy trăm tám mươi chín tỷ không trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại tầng 2 nhà HH2 - Đường Dương Đình Nghệ - Phường Cầu Giấy – Thành Phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Lý Quốc Hùng	Ủy viên	
Ông Trần Anh Hải	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Phạm Sỹ Tiệp	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Nguyễn Hưng	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Trần Khanh	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Bùi Hồng Quang	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Bà Phan Thị Tố Hoa	Ủy viên	Bổ nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Trần Anh Tú	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 21/11/2025

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm kể từ ngày 11/08/2025
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm kể từ ngày 27/12/2024
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm kể từ ngày 27/12/2024

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính từ trang 03 đến trang 30 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo quý 4/2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm 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 năm. 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;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty hiện nay là Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường ngày 02 tháng 02 năm 2016;

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100107971 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CTX-VP ngày 21/01/2025)
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)**	**100**		**1.810.552.057.407**	**765.547.109.788**
I-	**Tiền và các khoản tương tương tiền**	**110**	**1**	**236.372.419.300**	**67.771.919.555**
1	Tiền	111		116.372.419.300	67.771.919.555
2	Các khoản tương đương tiền	112		120.000.000.000	-
II-	**Các khoản ĐTTC ngắn hạn**	**120**	**2**	**640.145.970.051**	**131.970.051**
1	Các khoản đầu tư (chứng khoán kinh doanh)	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.403.400.000)	(2.417.400.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		640.000.000.000	-
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**625.451.755.499**	**669.800.758.226**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**3**	192.601.841.745	234.047.734.910
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	**4**	196.671.462.000	165.797.964.718
5	Phải thu ngắn hạn khác	136	**5**	391.268.082.583	426.305.789.985
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(155.089.630.829)	(156.350.731.387)
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**		**295.483.041.936**	**26.086.585.769**
1	Hàng tồn kho	141	**6**	295.483.041.936	26.086.585.769
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V-	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**13.098.870.621**	**1.755.876.187**
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		174.824.703	132.424.220
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.497.060.402	198.712.436
3	Thuế và các khoản khác phải thu NN	153		1.426.985.516	1.424.739.531
4	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)**	**200**		**848.261.002.167**	**1.287.796.355.632**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**3.450.141**	**3.450.141**
1	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2	Phải thu dài hạn khác	216		3.450.141	3.450.141
3	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II	**Tài sản cố định**	**220**		**874.335.962**	**1.036.127.330**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	7	874.335.962	1.036.127.330
-	Nguyên giá	222		7.814.560.485	7.814.560.485
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.940.224.523)	(6.778.433.155)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**8**	**9.296.743.240**	**10.622.802.556**
1	Nguyên giá	231		34.003.079.625	34.003.079.625
2	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.706.336.385)	(23.380.277.069)
IV	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**87.407.201.380**	**548.995.796.205**
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	87.407.201.380	548.995.796.205
2	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
V	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**2**	**750.180.655.722**	**726.808.199.099**
1	Đầu tư vào công ty con	251		771.173.899.998	771.173.899.998
2	Đầu tư vào công ty liên kết	252		32.933.412.413	32.933.412.413
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.012.898.701	12.012.898.701
4	Dự phòng giảm giá ĐTTC dài hạn	254		(65.939.555.390)	(89.312.012.013)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**498.615.722**	**329.980.301**
1	Chi phí trả trước	261	9	498.615.722	329.980.301
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**2.658.813.059.574**	**2.053.343.465.420**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**1.410.802.246.308**	**1.005.168.261.135**
I-	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.108.940.693.804**	**863.539.185.189**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	178.887.448.313	158.981.820.222
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	29.615.559.056	28.725.159.059
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	75.090.441.706	266.264.302
4	Phải trả người lao động	314		1.391.607.297	754.032.793
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	243.531.253.069	193.369.740.674
9	Phải trả ngắn hạn khác	319	15	333.849.893.986	333.282.168.139
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	10	246.574.490.377	148.160.000.000
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**301.861.552.504**	**141.629.075.946**
4	Chi phí phải trả dài hạn	333	14	301.861.552.504	141.629.075.946
B-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**1.248.010.813.266**	**1.048.175.204.285**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	17	**1.248.010.813.266**	**1.048.175.204.285**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
12	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		458.938.053.266	259.102.444.285
12a	*LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*259.102.444.285*	258.395.916.488
12b	*LNST chưa PP kỳ này*	*421b*		*199.835.608.981*	706.527.797
13	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.658.813.059.574**	**2.053.343.465.420**

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quí IV/2025

ĐVT: VNĐ

TT	CHỈ TIÊU	Mã số	Quí IV/2025	Quí IV/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quí này	
					Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**1**	**2.373.306.358**	**3.567.016.216**	**5.868.987.939.913**	**13.872.350.457**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	2.373.306.358	3.567.016.216	5.868.987.939.913	13.872.350.457
4.	Giá vốn hàng bán	11	44.731.182.538	2.165.165.935	5.616.609.359.957	7.714.913.063
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**	**(42.357.876.180)**	**1.401.850.281**	**252.378.579.956**	**6.157.437.394**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	9.543.749.074	31.009.261	15.906.029.427	1.294.449.815
7.	Chi phí tài chính	22	(13.396.243.500)	3.054.597.753	(22.222.604.230)	(4.950.309.049)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23	*1.077.837.306*		*1.163.852.393*	
8.	Chi phí bán hàng	25	-	-	-	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.610.546.605	3.762.528.160	15.536.915.337	11.381.271.716
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30 = 20+(21-22)-(24+25)}**	30	**(25.028.430.211)**	**(5.384.266.371)**	**274.970.298.276**	**1.020.924.542**
11.	Thu nhập khác	31	288.440.898	331.000.000	548.382.448	552.000.000
12.	Chi phí khác	32	295.682.254	385.251.343	663.900.920	671.454.975
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	40	**(7.241.356)**	**(54.251.343)**	**(115.518.472)**	**(119.454.975)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	50	**(25.035.671.567)**	**(5.438.517.714)**	**274.854.779.804**	**901.469.567**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(4.952.860.798)	(1.076.853.274)	75.019.170.823	194.941.770
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	60	**(20.082.810.769)**	**(4.361.664.440)**	**199.835.608.981**	**706.527.797**

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quí IV/2025

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
1	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**	**299.890.451.371**	**6.325.663.457**
	Điều chỉnh cho các khoản:		
2	Khấu hao TSCĐ	1.115.888.013	1.115.888.013
3	Các khoản dự phòng	(8.912.375.817)	(7.991.381.731)
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(286.486.154.697)	(1.262.641.802)
8	**Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**5.607.808.870**	**(1.812.472.063)**
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	16.081.861.145	(25.712.610.529)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(170.894.762.633)	(514.297.128)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	5.860.461.110	(48.258.847.581)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	(18.586.570)	12.677.778
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(201.320.144)	(70.297.301)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(143.564.538.222)**	**(76.355.846.824)**
	II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư		
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	(4.985.815.288.382)	(1.920.495.460)
22	Tiền thu do t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	5.850.029.948.182	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(785.000.000.000)	
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	45.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.937.074.874	1.680.080.158
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**84.151.734.674**	**44.759.584.698**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quí IV/2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của CSH	-	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	Tiền thu từ đi vay	48.791.535.710	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(48.160.000.000)	-
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**	**631.535.710**	**-**
50	**Tăng/(giảm) tiền thuần trong kỳ**	**(58.781.267.838)**	**(31.596.262.126)**
60	**Tiền [và tương đương tiền] đầu kỳ**	**67.771.919.555**	**73.110.038.293**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**	-	
70	**Tiền [và tương đương tiền] cuối kỳ**	**8.990.651.717**	**41.513.776.167**

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Thông tin Tổng công ty:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 14 tháng 10 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty có thể kéo dài từ 12 đến 36 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản và hợp đồng xây dựng mà Tổng Công ty thực hiện.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Tổng Công ty có các chi nhánh sau:

Tên Chi nhánh	*Địa chỉ*
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

1.2 Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây:

			Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty		
STT	*Tên công ty*	*Trụ sở chính theo đăng ký doanh nghiệp*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (%)*	*Ngày 01 tháng 01 năm 2025 (%)*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH CTX Số 1	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH CTX Số 2	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
3	Công ty TNHH Apas Hospitality (trước là Công ty TNHH CTX Số 3)	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	100	100	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	81	81	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Tầng 1, tòa nhà PentStudio Lô đất B Khu đấu giá D1, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội	100	100	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	94	94	Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	90	90	Phát triển dự án bất động sản
8	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	A11 đường Ngô Thì Nhậm, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.	98	98	Phát triển dự án thủy điện
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Công ty Indochina")	K60, Khu Thương mại Kim Thành, Phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai	99,9	99,9	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
10	Công ty Cổ phần ICP	Khách sạn Pao 's Sa Pa, Tổ 1, phường Cầu Mây, Thị xã Sapa, tỉnh Lào Cai	99,9	0	Kinh doanh vận hành khách sạn

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Cơ sở tổng hợp báo cáo

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam, CN Constrexim Hải dương, Công ty XL số 5.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tổng Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp đã ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn chế độ Kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2010/TT-BTC ngày 31/12/2010 của Bộ Tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 40
Máy móc thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị dụng dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định khác	05

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết, đầu tư khác

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó, bên đầu tư nắm giữ quyền kiểm soát đối với bên nhận đầu tư. Phần vốn góp của công ty Mẹ vào công ty con được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính của Công ty Mẹ. Các khoản lợi nhuận từ hoạt động của công ty con được ghi nhận trong Báo cáo của Công ty Mẹ khi có quyết định chính thức về việc phân chia lợi nhuận của Hội đồng Quản trị (hoặc Đại hội cổ đông) công ty con. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền kiểm soát, quyền đưa ra ý kiến, tham gia ý kiến có tính chất quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

Công ty liên kết là khoản đầu tư của Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không dưới dạng là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được theo dõi dựa trên các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập.

Đầu tư khác là các khoản đầu tư vào các đơn vi mà Tổng Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng không trọng yếu được phản ánh theo giá gốc.

Các khoản nợ và chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh, đầu tư khác được hạch toán theo quy định hiện hành. Phần thu nhập được hạch toán tại thời điểm có phát sinh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc Tổng Công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn của Tổng Công ty bao gồm giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu), chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ nhất quán theo tiêu thức phù hợp.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỉ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỉ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm là tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập.

Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả 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 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Tổng Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	80.457.004	1.401.381.230
Tiền gửi ngân hàng	116.291.962.296	66.370.538.325
Các khoản tương đương tiền	120.000.000.000	-
Tổng cộng	**236.372.419.300**	**67.771.919.555**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chứng khoán kinh doanh	2.549.370.051	2.549.370.051
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	640.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:	816.120.211.112	816.120.211.112
Đầu tư vào công ty con	*771.173.899.998*	*771.173.899.998*
Đầu tư vào Cty liên doanh, liên kết	*32.933.412.413*	*32.933.412.413*
Đầu tư vào đơn vị khác	*12.012.898.701*	*12.012.898.701*
Tổng cộng	**1.458.669.581.163**	**818.669.581.163**

Chứng khoán kinh doanh:

Đơn vị tính: VND

Chứng khoán kinh doanh	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty cổ phần Constrexim Viet CZ	5.600	862.400.000	(862.400.000)	5.600	862.400.000	(862.400.000)
Các cổ phiếu khác	27.079	1.686.970.051	(1.541.000.000)	27.079	1.686.970.051	(1.555.000.000)
Tổng cộng	**32.679**	**2.549.370.051**	**(2.403.400.000)**	**32.679**	**2.549.370.051**	**(2.417.400.000)**

Đầu tư vào công ty con:

Đơn vị tính: VND

Tên các Công ty con	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty cổ phần CTX số 1	20.580.000.000	11.728.535.377	20.580.000.000	9.889.843.056
Công ty TNHH MTVAPAS Hospitality	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	451.433.832
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và TM Constrexim	8.100.000.000	8.100.000.000	8.100.000.000	8.100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư C,T,L	225.283.000.000	-	225.283.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	121.392.900.000	-	121.392.900.000	1.215.963.628
Công ty Cổ phầnn Ocean View Nha Trang	53.775.000.000	-	53.775.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	102.142.999.998	300.870.583	102.142.999.998	252.991.703
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	174.675.000.000	1.236.975.996	232.900.000.000	25.775.186.440
Công ty Cổ phần ICP	58.225.000.000	-	-	-
Công ty TNHH CTX Số 2	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Tổng cộng	**771.173.899.998**	**22.366.381.956**	**771.173.899.998**	**45.685.418.659**

Đầu tư vào công ty liên kết:

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	2.700.000.000	2.700.000.000
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cấu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Tân Long	18.433.412.413	18.433.412.413	18.433.412.413	18.433.412.413
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Tổng cộng	**32.933.412.413**	**32.933.412.413**	**32.933.412.413**	**32.933.412.413**

Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	2.765.700.000	2.765.700.000	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	320.000.000	320.000.000	320.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	979.383.081	39.178.281	979.383.081	156.703.881
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	690.000.000	690.000.000	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Phục Hưng	660.000.000	227.067.120	660.000.000	162.961.440
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	625.000.000	625.000.000	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	549.950.000	549.950.000	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải phòng	272.865.620	272.865.620	272.865.620	272.865.620
Tổng cộng	**12.012.898.701**	**10.639.761.021**	**12.012.898.701**	**10.693.180.941**

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	96.537.179.528	97.798.287.928
- Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	44.045.030.899	71.234.181.674
- Phải thu liên quan đến các hoạt động khác	52.019.631.318	65.015.265.308
Tổng cộng	**192.601.841.745**	**234.047.734.910**

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

Trong đó phải thu các bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Constrexim Đông Đô	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	5.916.570.420	7.219.076.093
Công ty cổ phần Đầu tư INDOCHINA	5.450.563.853	66.008.750.857
Công ty TNHH MTV Xây dựng CTX	1.153.522.843	1.136.902.843
Công ty cổ phần Đúc Tân long - Constrexim	892.649.712	892.649.712
Cty TNHH MTV APAS Hospitality	3.383.184.403	975.480.245
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	1.210.363.127	12.200.955.231
Công ty cổ phần Đầu tư và thương mại Constrexim-TIC	601.852.743	519.312.429
Công ty TNHH CTX số 2	31.740.000	21.600.000
Công ty cổ phần ICP	32.971.668.141	-
Công ty cổ phần Đầu tư INDOCHINA-CN KS tại Mường Hoa	(399.997)	33.392.917
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L-CN Pentstudio	103.337.631	400
Tổng cộng	**51.741.929.035**	**89.034.996.886**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Công ty CP đầu tư PT Constrexim số 16	15.129.767.017	15.129.767.017
- Công ty TNHH CTX Số 1	39.806.280.521	39.806.280.143
- Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	6.434.900.000	6.434.900.000
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	135.300.514.462	104.427.017.558
Tổng cộng	**196.671.462.000**	**165.797.964.718**

Trả trước cho các bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Đông Đô	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	557.758.267	557.758.267
Công ty TNHH CTX Số 1	39.806.280.521	39.806.280.143
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim (TIC)	21.148.652	21.148.652
Công ty CP Đúc Tân long - Constrexim	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	5.184.129.711	5.184.129.711
Tổng cộng	**59.066.734.712**	**59.066.734.334**

5.5 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tạm ứng, ký quỹ để thực hiện các HĐXL và dự án bất động sản	71.115.889.821	63.442.261.065
Phải thu công ty con	296.427.644.856	338.048.878.918
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	15.570.301.331	23.814.650.002
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.000.000.000	1.000.000.000
Lãi tiền gửi	7.154.246.575	
Tổng cộng	**391.268.082.583**	**426.305.789.985**

Phải thu khác các bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Đầu tư INDOCHINA	4.500.000.000	309.937.157.604
Công ty TNHH CTX Số 1	9.594.023.486	9.594.023.486
Cty TNHH MTV APAS Hospitality	-	2.028.952.158
Công ty TNHH CTX số 2	8.285.500	8.285.500
Công ty Cổ phần ICP	271.487.157.604	-
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA-CN KS tại Mường Hoa	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	10.634.961.284	9.480.460.170
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Constrexim (TIC)	200.000.000	
Tổng cộng	**296.424.427.874**	**338.048.878.918**

5.6 Hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	-	464.492.561.593
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	86.979.303.953	84.503.234.612
Dự án Nam Hồng	427.897.427	-
Cộng	**87.407.201.380**	**548.995.796.205**
Hàng tồn kho		
- Chi phí SXKD dở dang của Hoạt động xây lắp:	**295.483.041.936**	**26.086.585.769**
Chi phí SXKD dở dang của các hợp đồng XD khác	295.434.523.417	26.038.067.250
Tổng cộng	**382.890.243.316**	**575.082.381.974**

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
Nguyên giá					
Số dư 01/10/2025	**3.624.417.692**	**3.003.318.129**	**457.573.068**	**729.251.596**	**7.814.560.485**
Tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư 31/12/2025	**3.624.417.692**	**3.003.318.129**	**457.573.068**	**729.251.596**	**7.814.560.485**
Hao mòn lũy kế					
Số dư 01/10/2025	**2.716.629.446**	**3.003.318.129**	**450.577.510**	**729.251.596**	**6.899.776.681**
Tăng trong kỳ	**37.824.509**	**-**	**2.623.333**	**-**	**40.447.842**
Khấu hao	37.824.509		2.623.333		40.447.842
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư 31/12/2025	**2.754.453.955**	**3.003.318.129**	**453.200.843**	**729.251.596**	**6.940.224.523**
Giá trị còn lại					
Tại 01/10/2025	**907.788.246**	**-**	**6.995.558**	**-**	**914.783.804**
Tại 31/12/2025	**869.963.737**	**-**	**4.372.225**	**-**	**874.335.962**

5.8 Bất động sản đầu tư

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/10/2025	32.677.383.198	1.325.696.427	**34.003.079.625**
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
Tại ngày 31/12/2025	32.677.383.198	1.325.696.427	**34.003.079.625**
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 01/10/2025	23.049.125.129	1.325.696.427	**24.374.821.556**
Khấu hao tăng trong kỳ	331.514.829		**331.514.829**
Khấu hao giảm trong kỳ			-
Tại ngày 31/12/2025	23.380.639.958	1.325.696.427	**24.706.336.385**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/10/2025	**9.628.258.069**	-	**9.628.258.069**
Tại ngày 31/12/2025	**9.296.743.240**	-	**9.296.743.240**

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	174.824.703	132.424.220
Chi phí trả trước dài hạn	498.615.722	329.980.301
Tổng cộng	**673.440.425**	**462.404.521**

5.10 Vay và nợ thuê tài chính

1-Vay ngắn hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Vay ngắn hạn Ông Trần Minh Sơn	100.000.000.000	148.160.000.000
- Vay ngắn hạn các Tổ chức tín dụng	146.574.490.377	-
Cộng 1	**246.574.490.377**	**148.160.000.000**

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	15.971.847.678	17.530.331.702
- Công ty CP Đầu tư Việt San	*10.737.893.816*	*10.737.893.816*
- Phải trả các khách hàng dự án khác	*5.233.953.862*	*6.792.437.886*
- Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	128.389.267.909	125.465.291.778
- Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác	34.296.288.094	12.292.155.600
- Các nhà cung cấp khác	230.044.632	3.694.041.142
Tổng cộng	**178.887.448.313**	**158.981.820.222**

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện tổng công ty chỉ thanh toán cho nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư

Trong đó phải trả các bên liên quan:	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đông Đô	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	661.274.774	661.275.244
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	818.336.344	818.336.344
Công ty TNHH MTV CTX số 1	242.445.589	242.445.589
Công ty CP đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	1.840.140.177	1.840.140.177
Tổng cộng	**17.901.606.313**	**17.901.606.783**

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trả trước cho các công trình xây lắp	**24.010.629.890**	**23.920.629.890**
Hệ thống cấp thoát nước trụ sở Bộ ngoại giao	1.339.112.346	1.339.112.346
Thư viện tỉnh Nghệ An	15.999.217.117	15.999.217.117
Công trình khác	6.672.300.427	6.582.300.427
- Trả trước cho các hoạt động khác	**5.604.929.166**	**4.804.529.169**
Tổng cộng	**29.615.559.056**	**28.725.159.059**

Trong đó bên liên quan trả tiền trước	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần thủy điện La Ngâu	1.852.270.329	1.852.270.329
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	1.302.505.673	1.302.505.673
Công ty CP Đầu tư INDOCHINA-CN KS tại Mường Hoa	399.997	-
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	800.000.000	-
Tổng cộng	**3.955.175.999**	**3.154.776.002**

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	5.296.434	5.296.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.019.170.823	194.941.770
Các loại thuế, phí phải trả khác	65.974.449	66.026.098
Tổng cộng	**75.090.441.706**	**266.264.302**

5.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phải trả cho các hợp đồng thi công xây lắp	38.479.730.658	38.479.730.658
Chi phí phải trả cho các dự án	202.882.303.308	153.799.746.016
Chi phí phải trả khác	2.169.219.103	1.090.264.000
Tổng cộng	**243.531.253.069**	**193.369.740.674**

Chi phí phải trả dài hạn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả dự án Yên Hòa	23.604.623.892	22.408.891.636
Dự phòng trợ cấp thôi việc	291.614.310	291.614.310
Dự phòng phải trả cho dự án Constrexim Complex (A1)	277.965.314.302	118.928.570.000
Tổng cộng	**301.861.552.504**	**141.629.075.946**

5.15 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng chưa thực hiện	5.853.507.071	5.231.471.447
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.155.149.757	2.155.149.757
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Tiền đặt cọc thuê văn phòng khu đô thị Yên Hòa	955.159.887	-
Nhận vốn góp đầu tư dự án Nam Hồng	50.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	273.086.077.271	324.095.546.935
Tổng cộng	**333.849.893.986**	**333.282.168.139**

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

e. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2024	**789.072.760.000**	-	-	-	**258.395.916.488**	**1.047.468.676.488**
Tăng trong năm	-	-	-	-	**706.527.797**	**706.527.797**
Lợi nhuận sau thuế		-		-	706.527.797	706.527.797
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-		-	-	-	-
Số dư 31/12/2024	**789.072.760.000**	-	-	-	**259.102.444.285**	**1.048.175.204.285**
Số dư 01/01/2025	**789.072.760.000**	-	-	-	**259.102.444.285**	**1.048.175.204.285**
Tăng trong kỳ		-	-	-	**199.835.608.981**	**199.835.608.981**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	199.835.608.981	199.835.608.981
Tăng khác	-		-	-		-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-		-
Số dư 31/12/2025	**789.072.760.000**	-	-	-	**458.938.053.266**	**1.248.010.813.266**

5.18 Kết quả kinh doanh:

a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà, kd khác	2.373.306.358	1.550.000.000
Doanh thu hàng hóa, DV khác	-	2.017.016.216
Tổng	**2.373.306.358**	**3.567.016.216**

b. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Giá vốn hàng hóa, DV khác	-	1.833.651.106
Giá vốn cho thuê nhà, kinh doanh khác	44.731.182.538	331.514.829
Tổng	**44.731.182.538**	**2.165.165.935**

c. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay, LN được chia	9.543.749.074	31.009.261
Tổng	**9.543.749.074**	**31.009.261**

d. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	(14.474.080.806)	3.054.597.753
Lãi tiền vay	1.077.837.306	-
Tổng	**(13.396.243.500)**	**3.054.597.753**

e. Thu nhập khác

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Thu nhập khác	288.440.898	331.000.000
Tổng	**288.440.898**	**331.000.000**

f. Chi phí khác

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Chi phí khác	295.682.254	385.251.343
Tổng	**295.682.254**	**385.251.343**

g. Chi phí bán hàng và QLDN

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Chi phí tiền lương	1.264.330.000	1.264.330.000
Chi phí khấu hao TSCĐ, thương hiệu	37.824.510	37.824.510
Chi phí chung khác	4.308.392.095	2.460.373.650
Tổng	**5.610.546.605**	**3.762.528.160**

h. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(25.035.671.567)	(5.438.517.714)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế	271.367.576	54.251.343
Thu nhập tính thuế TNDN	**(24.764.303.991)**	**(5.384.266.371)**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	**(4.952.860.798)**	**(1.076.853.274)**

i. Thu nhập của các Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lương của hội đồng quản trị	51.000.000	51.000.000
Lương của Ban tổng giám đốc, BKS	835.519.510	448.400.000
Cộng	**886.519.510**	**499.400.000**

5.18 Kết quả kinh doanh:

a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà, kd khác	2.373.306.358	1.550.000.000
Doanh thu hàng hóa, DV khác	-	2.017.016.216
Tổng	**2.373.306.358**	**3.567.016.216**

b. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Giá vốn hàng hóa, DV khác	-	1.833.651.106
Giá vốn cho thuê nhà, kinh doanh khác	44.731.182.538	331.514.829
Tổng	**44.731.182.538**	**2.165.165.935**

c. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay, LN được chia	9.543.749.074	31.009.261
Tổng	**9.543.749.074**	**31.009.261**

d. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	(14.474.080.806)	3.054.597.753
Lãi tiền vay	1.077.837.306	-
Tổng	**(13.396.243.500)**	**3.054.597.753**

e. Thu nhập khác

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Thu nhập khác	288.440.898	331.000.000
Tổng	**288.440.898**	**331.000.000**

f. Chi phí khác

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Chi phí khác	295.682.254	385.251.343
Tổng	**295.682.254**	**385.251.343**

g. Chi phí bán hàng và QLDN

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Chi phí tiền lương	1.264.330.000	1.264.330.000
Chi phí khấu hao TSCĐ, thương hiệu	37.824.510	37.824.510
Chi phí chung khác	4.308.392.095	2.460.373.650
Tổng	**5.610.546.605**	**3.762.528.160**

h. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(25.035.671.567)	(5.438.517.714)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế	271.367.576	54.251.343
Thu nhập tính thuế TNDN	**(24.764.303.991)**	**(5.384.266.371)**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	**(4.952.860.798)**	**(1.076.853.274)**

i. Thu nhập của các Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lương của hội đồng quản trị	51.000.000	51.000.000
Lương của Ban tổng giám đốc, BKS	835.519.510	448.400.000
Cộng	**886.519.510**	**499.400.000**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Tổng Công ty nhận định. trên khía cạnh trọng yếu. không có sự kiện quan trọng nào phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày phát hành báo cáo cần thuyết minh hoặc điều chỉnh trên Báo cáo tài chính này.

6.2 Số liệu so sánh

Là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã kiểm toán, cùng số liệu Báo cáo tài chính quý 4/2024.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100109441 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Quốc Việt
Người lập/Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hương Lan
Phó tổng giám đốc

Hà Nội. ngày 30 tháng 01 năm 2026