



**Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ 4 NĂM 2025**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>24.110.345.573.464</b>	<b>17.688.521.425.552</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.346.804.744.577</b>	<b>2.471.352.348.020</b>
111	1. Tiền		1.428.996.626.112	1.779.799.994.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		917.808.118.465	691.552.353.415
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.881.579.436.814</b>	<b>1.780.856.983.830</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(221.703.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.881.579.436.814	1.780.816.799.530
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>12.330.736.833.932</b>	<b>5.857.885.426.282</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.050.665.866.358	2.599.206.089.505
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.513.762.111.934	2.047.695.119.868
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		6.602.668.849	-
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.139.522.922.658	645.034.725.619
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.251.802.122.419	1.079.765.523.825
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(632.093.055.622)	(513.816.032.535)
139	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		474.197.336	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>6.099.838.034.324</b>	<b>7.089.806.775.076</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.135.371.128.717	7.123.958.365.622
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.533.094.393)	(34.151.590.546)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>451.386.523.817</b>	<b>488.619.892.344</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		46.684.274.864	9.590.900.843
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		315.301.538.341	390.912.373.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	18.544.859.228	16.941.810.138
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	70.855.851.384	71.174.807.804

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.419.541.787.385</b>	<b>11.752.116.596.955</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>16.752.351.586</b>	<b>59.228.103.227</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		-	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		16.752.351.586	9.228.103.227
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>4.436.579.038.424</b>	<b>3.478.985.061.961</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	4.302.054.721.762	3.363.228.416.189
222	Nguyên giá		6.944.631.734.380	5.459.759.495.605
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.642.577.012.618)	(2.096.531.079.416)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	94.812.751.512	106.704.325.778
225	Nguyên giá		184.717.272.596	180.773.597.514
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(89.904.521.084)	(74.069.271.736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	39.711.565.150	9.052.319.994
228	Nguyên giá		56.897.642.065	19.859.253.100
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.186.076.915)	(10.806.933.106)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>312.481.309.732</b>	<b>484.366.645.688</b>
231	1. Nguyên giá		852.585.658.988	920.243.753.568
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(540.104.349.256)	(435.877.107.880)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.680.449.435.283</b>	<b>6.745.937.750.050</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	96.289.306.652	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	1.584.160.128.631	6.649.680.685.382
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>710.840.829.075</b>	<b>675.373.494.363</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	480.022.535.619	635.359.821.047
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	291.616.376.594	87.550.463.378
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(62.448.083.138)	(47.536.790.062)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>262.438.823.285</b>	<b>308.225.541.666</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	154.990.095.594	138.716.099.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		107.345.091.327	98.770.264.627
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	20	-	70.635.540.716
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>31.529.887.360.849</b>	<b>29.440.638.022.507</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.953.671.977.805</b>	<b>18.324.526.068.166</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>15.910.620.965.371</b>	<b>12.912.024.051.661</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	3.453.968.086.422	2.249.945.403.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	3.682.302.811.931	3.357.134.792.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	984.083.855.339	167.801.198.619
314	4. Phải trả người lao động		356.063.950.612	244.997.215.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	915.467.923.543	1.344.163.016.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	94.586.823.960	44.453.580.113
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.065.567.546.550	988.866.493.914
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	5.247.207.204.095	4.451.548.983.100
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		50.699.922.768	20.486.941.519
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		60.672.840.151	62.626.426.474
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.043.051.012.434</b>	<b>5.412.502.016.505</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		586.050.573	84.368.000
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		164.067.125.722	-
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	428.525.730.360	476.946.097.414
337	4. Phải trả dài hạn khác		243.618.705.810	885.376.691
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	2.172.644.957.258	4.307.426.768.110
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		14.273.885.160	607.961.565.497
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	27	19.334.557.551	19.197.840.793

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>12.576.215.383.044</b>	<b>11.116.111.954.341</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>12.489.781.396.659</b>	<b>11.019.235.161.149</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		233.802.893.000	152.202.910.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.762.581.140.148	1.869.009.891.225
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		829.743.344.653	1.030.469.214.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay		3.932.837.795.495	838.540.676.578
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		972.303.382.548	2.955.677.158.961
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>86.433.986.385</b>	<b>96.876.793.192</b>
431	1. Nguồn kinh phí		86.433.986.385	96.876.793.192
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>31.529.887.360.849</b>	<b>29.440.638.022.507</b>

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy Hồng  
Kê toán trưởng



Trần Đình Tuấn  
Phó tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đến cuối quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.651.729.100.684	4.731.181.826.596	16.064.470.538.289	12.870.215.463.529
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.651.729.100.684	4.731.181.826.596	16.064.470.538.289	12.870.215.463.529
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(4.113.072.775.944)	(4.213.740.121.664)	(14.033.948.722.539)	(10.889.099.922.091)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		538.656.324.740	517.441.704.932	2.030.521.815.750	1.981.115.541.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	281.225.214.881	167.792.995.813	3.584.929.781.207	333.243.284.358
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	32	(98.987.823.533)	(107.950.830.954)	(408.349.163.421)	(446.066.687.936)
23			(95.113.518.434)	(101.926.207.901)	(347.258.502.327)	(434.329.226.455)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		7.232.369.794	(20.217.766.113)	(4.349.809.715)	(78.632.878.076)
25	9. Chi phí bán hàng	31.1	(13.417.231.988)	(5.099.309.980)	(157.958.546.818)	(58.053.185.376)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.2	(239.876.516.973)	(126.116.595.959)	(507.330.095.832)	(379.922.451.220)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		474.832.336.921	425.850.197.739	4.537.463.981.171	1.351.683.623.188
31	12. Thu nhập khác	33	16.265.954.133	32.448.611.369	29.689.166.115	51.190.769.989
32	13. Chi phí khác	33	(62.776.737.960)	(17.308.092.025)	(71.755.686.737)	(30.374.357.194)
40	14. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		(46.510.783.827)	15.140.519.344	(42.066.520.622)	20.816.412.795
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		428.321.553.094	440.990.717.083	4.495.397.460.549	1.372.500.035.983
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(84.396.432.098)	(84.676.658.671)	(979.026.668.679)	(258.116.014.919)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại		3.167.057.548	(13.498.451.126)	613.566.890.491	(5.990.463.144)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế đến cuối quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		347.092.178.544	342.816.607.286	4.129.937.682.361	1.108.393.557.920
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		243.827.753.241	285.590.450.537	3.932.837.795.495	926.542.191.578
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		103.264.425.303	57.225.156.749	197.099.886.866	181.851.366.342
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		377	477	6.084	1.548
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		377	477	6.084	1.548



Phạm Hồng Hạnh  
Người lập



Nguyễn Thị Thúy Hồng  
Kê toán trưởng



Trần Đình Tuấn  
Phó tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>4.495.397.460.549</b>	<b>1.372.500.035.983</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		393.443.720.834	358.617.935.423
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		166.050.174.582	(86.536.482.315)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.257.539.292)	(3.191.182.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.578.284.042.152)	(255.342.384.324)
06	Chi phí lãi vay	31	347.258.502.327	435.136.708.208
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.821.628.276.848</b>	<b>1.821.184.630.501</b>
09	Giảm các khoản phải thu		722.703.440.477	272.424.359.159
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		966.604.633.927	(521.504.030.009)
11	Tăng các khoản phải trả		380.062.905.612	807.774.712.370
12	Tăng chi phí trả trước		(54.831.504.937)	(34.913.508.081)
14	Tiền lãi vay đã trả		(388.251.276.641)	(527.601.408.732)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(192.110.817.756)	(168.338.090.899)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.419.827.375)	(2.315.363.374)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.242.385.830.155</b>	<b>1.646.711.300.935</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(364.678.390.046)	(563.972.579.743)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.693.724.193	9.450.847.436
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(11.499.114.900.977)	(2.457.194.343.229)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.902.214.066.654	2.242.275.756.362
25	Tiền chi đầu tư góp vốn		(1.434.648.000.000)	(2.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		4.725.856.074.125	389.673.694.401
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		496.287.119.216	384.228.585.125
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.171.390.306.835)</b>	<b>1.961.960.352</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		11.274.722.767.337	11.224.943.839.321
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.877.942.299.838)	(12.962.318.929.477)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(32.531.367.693)	(39.326.114.675)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(559.832.616.772)	(70.535.665.187)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(195.583.516.966)	(1.847.236.870.018)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(124.587.993.646)	(198.563.608.731)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.471.352.348.020	2.669.871.701.754
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		40.390.203	44.254.997
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.346.804.744.577	2.471.352.348.020

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy Hồng  
Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn  
Phó tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 20 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông, thủy lợi, đầu tư kinh doanh hạ tầng dịch vụ (hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sạch, phát điện, giáo dục...) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp của Tổng Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Chu kỳ kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Tổng Công ty là 12 tháng.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị trực thuộc</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Ban Quản lý Dự án 1	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
2	Ban Quản lý Dự án 2	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
3	Ban Quản lý Dự án 3	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
4	Ban Quản lý Dự án Thăng Long	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
5	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
6	Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt	Xã Thượng Xuân, Tỉnh Thanh Hóa
7	Ban Quản lý các Dự án tại tỉnh Phú Yên	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
8	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Đồng Bắc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
9	Ban Quản lý Dự án Đầu tư Trảng An	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
10	Ban Quản lý các Dự án Đầu tư Hòa Lạc	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội
11	Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa	Phường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 33 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
<b>I – Nhóm các công ty sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
2	Công ty Xây dựng số 4 ("Công ty Vinaconex 4")	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
3	Công ty Cổ phần Xây dựng số 16 – Vinaconex ("Công ty Vinaconex 16")	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp.
4	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex ("Công ty Vinaconex 17")	82,09	82,09	Số 442 Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty Vinaconex 25")	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp.
6	Công ty Cổ phần Xây dựng số 27 ("Công ty Vinaconex 27")	57,33	57,33	Số 10 đường Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp.
7	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Thi công xây lắp.
8	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp.
9	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư ("Công ty Vinaconex Invest")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
10	Công ty TNHH Vinaconex Capital One ("Công ty Vinaconex Capital One")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì ("Công ty Vinaconex Việt Trì") (ii)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 33 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 ("Công ty NED12")	51,10	51,10	Thôn San Bang, Xã Bát Xát, Tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng.
13	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc ("Công ty Bách Thiên Lộc")	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình điện.
14	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Kinh doanh giáo dục.
15	Công ty Cổ phần Vivaco ("Công ty Vivaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, Hà Nội	Kinh doanh nước sạch.
16	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,78	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
17	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa ("Công ty Nước sạch Sapa")	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch.
18	Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam – CTCP ("Công ty Vivaseen")	98,16	98,16	Số 52 Quốc Tử Giám, Phường Văn Miếu Quốc Tử Giám, Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
<b>II – Nhóm các công ty sở hữu gián tiếp</b>					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex ("Công ty Vinaconex Real Estate") (i)	100,00	100,00	Tầng 12, tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội ("Công ty Bohemia") (i)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước – Waseco (iii)	60,00	58,90	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng cấp thoát nước, cho thuê vận phông
22	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước – Vivaseen.2 (iii)	58,08	54,12	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
23	Công ty Cổ phần Vivaseen.3 (iii)	59,32	55,95	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
24	Công ty Cổ phần Vivaseen.6 (iii)	63,02	59,46	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 33 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
25	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước Viwaseen.11 (iii)	54,51	52,12	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước
26	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 - Viwaseen.12 (iii)	59,64	54,88	Khánh Hòa	Xây dựng, cấp thoát nước
27	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước - Viwaseen.14 (iii)	62,76	61,61	Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước
28	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại & Du lịch Viwaseen (iii)	55,47	54,45	Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen - Phương Hướng (iii)	51,00	50,06	Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải
30	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (iii)	52,17	50,66	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
31	Công ty Cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - M&Kông Rach Giá (iii)	89,75	52,86	Kiên Giang	Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống khác, bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác
32	Công ty Cổ phần Viwaseen.1 (iii)	54,65	52,40	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
33	Công ty Cổ phần Viwaseen.15 (iii)	58,00	56,93	Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước

- (i) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Vinaconex Invest.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì.
- (iii) Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con này thông qua Công ty Viwaseen.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tổng Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính quý 4/2025 kết thúc cùng ngày.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tổng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây lắp (bao gồm chi phí thuê thầu phụ, chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm và hàng hóa áp dụng theo phương pháp thực tế đích danh.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	3 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 8 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

**3.8 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 hao mòn 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:

Quyền sử dụng đất	25 - 46 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Tổng Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi thành lập/sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư vào liên doanh*

Khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tổng Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập/sau khi mua được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Chúng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chúng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

##### *Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn*

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận cho các hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được và buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng.

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành được xác nhận bởi khách hàng.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.18 Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án đã được nghiệm thu với khách hàng. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty 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 Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

***Mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP ("Công ty Viwaseen")***

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại 56.949.500 cổ phần, tương ứng 98,16% vốn điều lệ của Công ty Viwaseen và theo đó, Viwaseen trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	20.704.240.189	21.953.346.501
Tiền gửi ngân hàng	1.408.292.385.923	1.757.846.648.104
Các khoản tương đương tiền (*)	917.808.118.465	691.552.353.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.346.804.744.577</u></b>	<b><u>2.471.352.348.020</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

**6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.881.579.436.814	1.580.816.799.530
Chứng chỉ tiền gửi	-	200.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.881.579.436.814</u></b>	<b><u>1.780.816.799.530</u></b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.029.205.272.780	2.516.057.456.883
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	471.204.917.837	322.158.353.529
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.558.000.354.943	2.193.899.103.354
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	21.460.593.578	83.148.632.622
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.050.665.866.358</u></b>	<b><u>2.599.206.089.505</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn	<b>1.382.229.995.696</b>	<b>1.844.227.446.018</b>
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific	212.981.394.000	212.981.394.000
- Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt	1.459.194.795	151.116.169.583
- Công ty Cổ phần Cầu đường New Sun	51.024.871.347	101.394.234.446
- Công ty Cổ phần Trường Long	38.051.705.321	99.184.393.351
- Công ty Cổ phần Phụ kiện và Nhà Thép Nhất	24.256.252.953	100.729.354.881
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.054.456.577.280	1.178.821.899.757
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	131.532.116.238	203.467.673.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.513.762.111.934</u></b>	<b><u>2.047.695.119.868</u></b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (i)	6.139.522.922.658	633.034.725.619
Các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan	-	12.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.139.522.922.658</u></b>	<b><u>645.034.725.619</u></b>

(i) Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo, bảo lãnh ngân hàng.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Tạm ứng cho các tổ đội thi công và nhân viên thực hiện dự án	524.966.641.808	657.832.864.101
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	139.865.283.721	129.532.994.136
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp (i)	-	117.493.617.626
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.579.989.001	43.574.829.981
Phải thu ngắn hạn khác	1.569.390.207.889	131.331.217.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.251.802.122.419</u></b>	<b><u>1.079.765.523.825</u></b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	77.665.536.127	73.982.792.370

(i) Đây là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	66.552.817.327	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	915.132.179.627	349.591.941.332	488.463.186.099	39.030.902.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.684.996.954</b>	<b>349.591.941.332</b>	<b>552.846.934.770</b>	<b>39.030.902.235</b>

### 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	14.794.157.861	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.939.938.001.796	(30.112.898.599)	7.042.237.054.763	(29.092.462.810)
Công cụ, dụng cụ	37.502.745.531	(3.652.198.608)	40.112.390.793	(3.652.198.608)
Nguyên liệu, vật liệu	135.942.533.684	(1.767.996.186)	31.794.281.873	(1.406.929.128)
Thành phẩm	974.913.820	-	6.249.733.648	-
Hàng hóa	6.218.776.025	-	3.564.904.545	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.135.371.128.717</b>	<b>(35.533.094.393)</b>	<b>7.123.958.365.622</b>	<b>(34.151.590.546)</b>

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo mở rộng Đường Láng Hòa Lạc (*)	70.855.851.384	71.174.807.804
Tài sản ngắn hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.855.851.384</u></b>	<b><u>71.174.807.804</u></b>

(\*) Đây là khoản kinh phí giải phóng mặt bằng Tổng Công ty đã chi trả cho dự án Cải tạo mở rộng Đường Láng Hòa Lạc và sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
01/01/2025	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.605
- Mua trong kỳ	615.000.000	15.785.318.452	7.123.897.990	1.121.141.359	487.500.000	25.112.857.801
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.784.987.073	8.039.691.931	2.627.458.360	-	-	15.452.137.364
- Phân loại lại	1.090.909.091	(1.090.909.091)	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	(32.345.017.445)	(151.818.192)	(1.817.775.096)	(339.331.157)	(283.941.940)	(34.937.883.820)
- Chuyển từ TSCĐ thuế tài chính sang	(6.157.277.869)	10.941.742.425	-	(15.130.174.792)	-	10.941.742.425
- Thanh lý, nhượng bán	(17.974.106.674)	(17.974.106.674)	(4.630.838.422)	(15.130.174.792)	-	(43.692.397.757)
- Tăng do mua lại công ty con	1.223.724.320.708	78.672.310.976	156.797.242.206	54.084.375.330	-	1.513.278.249.220
- Giảm khác	(782.796.300)	-	(168.107.273)	(131.562.885)	-	(1.082.466.458)
31/12/2025	3.942.806.445.063	1.502.494.406.956	1.407.938.662.550	85.090.927.010	6.601.292.801	6.944.631.734.380
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
01/01/2025	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.749.707	3.012.687.348	2.096.531.079.416
- Khấu hao trong kỳ	97.336.707.531	99.669.569.616	81.271.768.818	2.587.933.022	523.802.192	281.369.781.179
- Phân loại lại	454.545.458	(454.545.458)	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	(3.234.501.747)	(151.818.182)	(1.817.775.096)	(330.205.244)	-	(5.534.300.269)
- Thanh lý, nhượng bán	(5.520.914.236)	(24.957.816.201)	(6.628.229.488)	(5.058.165.108)	-	(42.165.125.033)
- Tăng do mua lại công ty con	114.744.741.207	55.205.537.983	96.929.047.495	39.597.146.160	-	306.476.472.845
- Chuyển từ TSCĐ thuế tài chính sang	-	6.821.234.551	-	(159.333.771)	-	6.821.234.551
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(942.130.071)
31/12/2025	936.813.945.795	759.490.254.462	885.218.186.055	57.518.124.766	3.536.499.540	2.642.577.012.618
<b>Giá trị còn lại:</b>						
01/01/2025	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.448	3.385.037.393	3.363.228.416.189
31/12/2025	3.005.692.499.268	743.004.152.494	522.720.474.495	27.572.802.244	3.064.793.261	4.302.054.721.762

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
01/01/2025	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(10.941.742.425)	-	(10.941.742.425)
- Thuế trong kỳ	-	14.885.417.507	-	14.885.417.507
31/12/2025	1.235.156.584	141.147.478.132	42.334.637.880	184.717.272.596
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
01/01/2025	1.094.473.702	41.043.718.424	31.931.079.610	74.069.271.736
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(6.821.234.551)	-	(6.821.234.551)
- Khấu hao trong kỳ	23.465.404	21.659.836.026	973.182.469	22.656.483.899
31/12/2025	1.117.939.106	55.882.319.899	32.904.262.079	89.904.521.084
<b>Giá trị còn lại:</b>				
01/01/2025	140.682.882	96.160.084.626	10.403.558.270	106.704.325.778
31/12/2025	117.217.478	85.265.158.233	9.430.375.801	94.812.751.512

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
01/01/2025	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
- Mua trong kỳ	-	152.000.000	-	152.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	4.643.000.000	4.643.000.000
- Tặng do mua lại công ty con	29.255.891.815	3.236.500.000	100.000.000	32.592.391.815
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(349.002.850)	-	(349.002.850)
31/12/2025	39.202.807.355	12.336.193.494	5.358.641.216	56.897.642.065
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
01/01/2025	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106
- Hao mòn trong kỳ	101.590.896	56.363.003	737.488.347	895.442.246
- Tặng do mua lại công ty con	3.357.204.413	2.375.500.000	100.000.000	5.832.704.413
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(349.002.850)	-	(349.002.850)
31/12/2025	8.393.820.869	7.339.126.483	1.453.129.563	17.186.076.915
<b>Giá trị còn lại:</b>				
01/01/2025	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994
31/12/2025	30.808.986.486	4.997.067.011	3.905.511.653	39.711.565.150

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đơn vị tính: VND	
			Tổng cộng	
01/01/2025	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568	
- Tặng do mua lại công ty con	217.881.122.048	-	217.881.122.048	
- Kết chuyển sang HTK	-	(285.539.216.628)	(285.539.216.628)	
31/12/2025	249.728.312.513	602.857.346.475	852.585.658.988	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
01/01/2025	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880	
- Khấu hao trong kỳ	6.090.978.815	11.775.493.979	17.866.472.794	
- Tặng do mua lại công ty con	99.674.481.783	-	99.674.481.783	
- Kết chuyển sang HTK	-	(13.313.713.201)	(13.313.713.201)	
31/12/2025	133.495.601.028	406.608.748.228	540.104.349.256	
<b>Giá trị còn lại:</b>				
01/01/2025	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688	
31/12/2025	116.232.711.485	196.248.598.247	312.481.309.732	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**17.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Tam Kỳ	96.289.306.652	96.257.064.668
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.289.306.652</b>	<b>96.257.064.668</b>

**17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giã Cát Bà	-	5.564.270.907.654
Dự án Kim Văn Kim Lũ	721.217.596.459	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	245.235.136.563	252.904.885.248
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	218.473.555.682	216.605.157.715
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	42.064.116.252	40.077.237.912
Các dự án khác	357.169.723.675	38.996.520.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.584.160.128.631</b>	<b>6.649.680.685.382</b>

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 18.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang")	225.344.952.227	(0)	21,00	208.114.247.656	(0)	21,00
Công ty TNHH Đầu tư Hà tăng Cường nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	-	-	-	150.000.000.000	(0)	49,00
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	14.632.835.118	(0)	30,00	76.308.674.513	(0)	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasico")	73.713.134.520	(0)	42,91	76.623.392.605	(0)	42,91
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	69.588.736.397	(0)	42,63	69.627.806.445	(0)	42,63
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (i)	-	-	-	31.110.218.512	25.552.656.000	18,00
Công ty TNHH Bé tông Như Tán Lộc - Vinaconex ("Công ty Vinaconex - Tán Lộc")	17.199.038.775	(0)	50,00	16.683.750.916	(0)	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh")	2.767.510.270	(0)	35,00	3.486.424.792	(0)	35,00
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex D&I")	4.139.488.235	(0)	40,00	3.405.305.618	(0)	40,00
Đầu tư vào các công ty liên kết thuộc Vivaseen	72.636.840.077	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>480.022.535.619</b>			<b>635.359.821.047</b>		

(i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của các công ty này tương ứng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

## Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2025			01/01/2025			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	(i)	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	-	56.269.850.000	5,83	5,83	46.641.100.000	5,83
Công ty Cổ phần Vimoco (ii)	11.513.257.496	(3.933.817.496)	7.579.440.000	5,00	5,00	9.931.660.000	5,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình	185.796.000.000	-	(i)	15,00	-	-	-
Các công ty khác	32.912.119.098	(5.955.212.566)	(i)	-	-	(i)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>291.616.376.594</b>	<b>(49.889.030.062)</b>				<b>87.550.463.378</b>	<b>(47.536.750.062)</b>

(i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của công ty này tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	37.700.912.483	35.000.090.254
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.365.434.980	18.933.438.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	98.923.748.131	84.782.571.581
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.990.095.594</b>	<b>138.716.099.959</b>

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: VND		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>		
	<i>Công ty Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
01/01/2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
31/12/2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
01/01/2025	24.832.986.967	46.500.812.044	71.333.799.011
- Thanh lý công ty con	60.201.180.527	-	60.201.180.527
- Phân bổ trong kỳ	5.267.603.296	5.166.756.893	10.434.360.189
31/12/2025	90.301.770.790	51.667.568.937	141.969.339.727
<b>Giá trị còn lại:</b>			
01/01/2025	65.468.783.823	5.166.756.893	70.635.540.716
31/12/2025	-	-	-

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**21.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả người bán ngắn hạn	3.248.523.979.401	2.106.434.507.279
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	205.444.107.021	143.510.896.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.453.968.086.422</b>	<b>2.249.945.403.971</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**  
(tiếp theo)

**21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.680.313.761.330	3.357.071.543.407
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	324.727.429.000	371.988.262.000
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	171.129.970.406	317.280.398.469
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông tỉnh Đồng Nai	184.952.936.000	237.777.974.000
- Người mua trả tiền trước khác	2.999.503.425.924	2.430.024.908.938
Các bên liên quan trả tiền trước	1.989.050.601	63.249.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.682.302.811.931</b>	<b>3.357.134.792.578</b>

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	19.228.847.740	1.260.452.661.760	(1.240.299.007.896)	39.382.501.604
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.135.454.322	983.635.504.223	(196.414.097.044)	917.356.861.501
Thuế thu nhập cá nhân	5.810.311.968	31.638.476.700	(31.102.969.119)	6.345.829.549
Tiền sử dụng đất	624.372.264	9.748.554.021	(9.312.019.662)	1.060.906.623
Thuế tài nguyên	6.133.699.969	71.438.126.845	(71.202.272.583)	6.369.554.231
Các khoản khác phải trả Nhà nước	5.868.512.356	109.084.027.822	(101.384.338.347)	13.568.201.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.801.198.619</b>	<b>2.465.997.351.371</b>	<b>(1.649.714.694.651)</b>	<b>984.083.855.339</b>
	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2025
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.742.364.290	660.009.245	(4.303.279.288)	1.099.094.247
Thuế khác	12.199.445.848	7.007.270.266	(1.760.951.133)	17.445.764.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.941.810.138</b>	<b>7.667.279.511</b>	<b>(6.064.230.421)</b>	<b>18.544.859.228</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí xây dựng trích trước	812.295.017.209	1.275.769.991.103
Chi phí lãi vay phải trả	4.321.536.623	47.175.832.936
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	98.851.369.711	21.217.192.164
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>915.467.923.543</b>	<b>1.344.163.016.203</b>

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	535.163.338.923	533.786.245.816
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	-	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	7.606.542.367	7.920.184.640
Kinh phí bảo trì	19.213.571.084	53.638.245.904
Phải trả các tổ đội thi công	59.248.762.913	23.263.120.227
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	444.335.331.263	250.455.006.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.065.567.546.550</b>	<b>968.866.493.914</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn bên liên quan</i>	5.391.470.164	5.290.093.135

(\*) Đây là khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp tác đầu tư và phân chia lợi nhuận mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

**25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	94.586.823.960	44.453.580.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.586.823.960</b>	<b>44.453.580.113</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	428.525.730.360	476.946.097.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.525.730.360</b>	<b>476.946.097.414</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Dự phòng bảo hành dự án	18.924.407.272	18.924.407.272
Các khoản dự phòng khác	410.150.279	273.433.521
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.334.557.551</u></b>	<b><u>19.197.840.793</u></b>

# Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>								
01/01/2024	5.344.685.140.000	16.282.327.575	171.529.934.721	40.113.516.094	14.777.294	1.582.681.058.779	2.588.820.150.945	10.144.096.905.408
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	528.542.191.578	181.891.366.342	1.108.393.557.920
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	641.279.440.000	-	-	-	-	(641.279.440.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(70.740.854.200)	(70.740.854.200)
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	(19.327.024.721)	-	-	-	(144.224.163.720)	(163.551.188.441)
- Thu lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(30.659.894)	(29.340.406)	(60.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	1.096.740.462	-	1.096.740.462
31/12/2024	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.859.005.891.225	2.855.677.158.981	11.019.235.151.149
<b>Kỳ này:</b>								
01/01/2025	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.859.009.891.225	2.855.677.158.981	11.019.235.151.149
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	3.932.837.795.495	197.099.888.895	4.129.937.682.381
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(478.874.788.440)	(50.644.205.560)	(529.519.993.900)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	478.748.780.000	-	-	-	-	(478.748.780.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	81.599.893.000	-	-	(81.599.953.000)	-	-
- Ảnh hưởng do mua lại công ty con	-	-	-	-	-	-	23.079.665.852	23.079.665.852
- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(2.122.909.120.464)	(2.122.909.120.464)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(43.015.132)	(2.807)	(43.017.939)
31/12/2025	6.464.683.360.000	16.282.327.575	233.802.803.000	40.113.516.094	14.777.294	4.762.581.140.148	572.303.382.548	12.489.781.396.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>16.064.470.538.289</b>	<b>12.870.215.463.529</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	11.465.877.551.463	9.273.987.687.746
<i>Doanh thu sản xuất công nghiệp</i>	1.108.694.786.075	960.528.869.876
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	1.581.508.792.373	1.071.292.260.476
<i>Doanh thu hoạt động giáo dục</i>	319.074.210.395	276.550.076.757
<i>Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch</i>	1.103.832.048.599	1.055.941.683.899
<i>Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	485.483.149.384	231.914.884.775
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>16.064.470.538.289</b>	<b>12.870.215.463.529</b>

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	502.675.927.419	196.972.060.143
Lãi chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	3.075.027.991.597	123.128.746.201
Doanh thu tài chính khác	7.225.862.191	13.142.478.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.584.929.781.207</b>	<b>333.243.284.358</b>

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Giá vốn hoạt động xây lắp	11.055.064.278.132	8.952.321.109.175
Giá vốn sản xuất công nghiệp	656.560.331.170	519.915.247.047
Giá vốn kinh doanh bất động sản	899.719.121.406	366.278.654.499
Giá vốn hoạt động giáo dục	210.628.120.412	184.796.041.410
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	860.260.803.307	715.502.026.803
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	351.716.068.112	150.286.843.157
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.033.948.722.539</b>	<b>10.889.099.922.091</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

<b>31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Từ 01/01/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024</i>
		<i>đến 31/12/2025</i>	<i>đến 31/12/2024</i>
<b>31.1</b>	<b>Chi phí bán hàng</b>		
	Chi phí nhân viên	35.257.640.835	31.770.363.452
	Chi phí nguyên vật liệu	23.922.792.105	18.602.517.747
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.127.241.390	4.721.873.530
	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	-	(17.957.300.603)
	Chi phí khác	96.650.872.488	20.915.731.250
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.958.546.818</b>	<b>58.053.185.376</b>
<b>31.2</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	Chi phí nhân viên	276.898.984.039	258.472.353.713
	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	62.252.415.743	(71.116.418.757)
	Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	21.883.319.504	30.175.203.252
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.685.615.275	44.652.510.452
	Chi phí bằng tiền khác	118.609.761.271	117.738.802.560
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>507.330.095.832</b>	<b>379.922.451.220</b>
<b>32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Từ 01/01/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024</i>
		<i>đến 31/12/2025</i>	<i>đến 31/12/2024</i>
	Chi phí lãi vay	347.258.502.327	434.329.226.455
	Chi phí tài chính khác	61.090.661.094	11.737.461.481
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.349.163.421</b>	<b>446.066.687.936</b>
<b>33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Từ 01/01/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024</i>
		<i>đến 31/12/2025</i>	<i>đến 31/12/2024</i>
	<b>Thu nhập khác</b>		
	Các khoản thu nhập khác	29.689.166.115	51.190.769.989
		<b>29.689.166.115</b>	<b>51.190.769.989</b>
	<b>Chi phí khác</b>		
	Các chi phí khác	71.755.686.737	30.374.357.194
		<b>71.755.686.737</b>	<b>30.374.357.194</b>
	<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN</b>	<b>(42.066.520.622)</b>	<b>20.816.412.795</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan quý 4/2025 và quý 4/2024 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 5 năm 2025	Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	257.962.200	-
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ Cổ tức được chia	380.400.524 6.300.000.000	2.433.468.360 3.150.000.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa, dịch vụ	13.326.422.540 5.109.015.521	12.876.700.298 3.105.841.171
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	13.062.590.284	34.329.926.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	10.079.929.758	58.196.477.758
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Hoạt động xây lắp	-	11.869.859.540
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh	8.811.618.040	8.808.332.584
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	2.569.045.780	4.273.962.740
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>21.460.593.578</u></b>	<b><u>83.148.632.622</u></b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)**

Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	113.062.575.027	160.585.322.089
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	18.114.943.844	33.365.804.473
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	307.149.187	1.421.732.914
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	47.448.180	8.094.814.374
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>131.532.116.238</u></b>	<b><u>203.467.673.850</u></b>

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	66.552.817.327	64.383.748.671
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	11.112.718.800	9.599.043.699
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>77.665.536.127</u></b>	<b><u>73.982.792.370</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b>				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	144.447.544.084	84.017.430.220
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Thi công xây lắp	8.966.652.563	4.332.244.465
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	10.877.777.575	124.835.300
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	41.152.132.799	55.036.386.707
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>205.444.107.021</b>	<b>143.510.896.692</b>

**Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 26)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 05 tháng 09 năm 2025 đến ngày 18 tháng 10 năm 2025	4,6	6.300.000 cổ phần công ty VCTD và 10.848.320 của Tổng Công ty
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	40.135.000.000	Ngày 09 tháng 01 năm 2025	3,8	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>189.815.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**35. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	52.058	40.954
- Yên Nhật (JPY)	720.406	1.678.793
- Euro (EUR)	1.495	250

Phạm Hồng Hạnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thúy Hồng  
Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn  
Phó tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026