

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

Báo cáo tài chính riêng

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 66



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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), 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 Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là "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 25 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.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Đình Tuấn	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026 bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên	
Ông Lê Minh Tú	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban
Ông Chu Quang Minh	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Đông	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Tới	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Văn Mậu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 9 năm 2025
Ông Nguyễn Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 9 năm 2025
Ông Phạm Thái Dương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Đông, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/vn_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12839118/68697791

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

181160
ÔNG T
TNHH
ST & Y
IỆT N
PHỔ H



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 38 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công An về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.094.474.032.754	12.466.245.270.876
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.420.524.160.676	1.795.763.248.336
111	1. Tiền		1.115.324.160.676	1.612.480.399.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.200.000.000	183.282.849.315
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.280.597.086.257	1.442.263.381.916
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.280.597.086.257	1.442.263.381.916
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.911.148.136.656	5.668.165.028.969
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.993.297.993.022	1.998.862.181.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.379.953.044.016	1.666.354.788.126
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.198.525.008.445	726.536.811.406
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.789.866.979.677	1.724.133.131.587
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(450.294.888.504)	(447.721.883.820)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.119.517.939.343	3.342.718.763.181
141	1. Hàng tồn kho		4.119.517.939.343	3.342.718.763.181
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		362.686.709.822	217.334.848.474
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.472.838.808	70.002.864
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		274.691.718.951	135.895.108.036
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	12.686.300.679	10.194.929.770
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	70.855.851.384	71.174.807.804



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.042.292.602.640	7.181.379.496.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.471.848.434	4.324.213.050
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	37	3.524.213.050	4.324.213.050
216	2. Phải thu dài hạn khác		6.947.635.384	-
220	II. Tài sản cố định		257.369.563.359	296.160.146.595
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	209.435.268.389	235.501.936.485
222	Nguyên giá		485.650.292.478	461.577.743.007
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(276.215.024.089)	(226.075.806.522)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	47.934.294.970	60.649.597.110
225	Nguyên giá		84.880.745.474	84.880.745.474
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.946.450.504)	(24.231.148.364)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	8.613.000
228	Nguyên giá		177.280.000	177.280.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(177.280.000)	(168.667.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	147.129.575.112	157.393.112.712
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(351.015.707.458)	(340.752.169.858)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	1.051.048.483.639	860.205.180.299
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	954.759.176.987	763.948.115.631
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	5.541.693.343.367	5.824.131.554.631
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.116.198.732.749	5.496.897.591.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		856.627.505.517	879.230.435.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		271.285.759.211	82.350.463.378
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(702.418.654.110)	(634.346.935.813)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.579.788.629	39.165.288.917
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	27.984.435.303	30.352.842.620
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	6.595.353.326	8.812.446.297
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.136.766.635.294	19.647.624.767.080

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.076.431.945.481	12.551.265.821.142
310	I. Nợ ngắn hạn		14.335.642.811.157	10.830.523.837.548
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	2.524.980.014.124	1.654.149.792.439
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	2.990.384.963.658	3.124.338.484.275
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	783.198.560.406	66.524.740.863
314	4. Phải trả người lao động		153.042.327.405	85.361.631.169
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	797.252.908.365	1.158.519.991.639
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.583.683.741	19.650.643.489
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.138.335.672.200	1.076.064.448.336
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	5.835.924.430.593	3.576.803.816.385
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	35.942.650.822	10.966.689.110
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	56.997.599.843	58.143.599.843
330	II. Nợ dài hạn		1.740.789.134.324	1.720.741.983.594
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	435.329.972.104	436.684.515.504
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	777.773.733.250	589.477.733.250
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	527.685.428.970	694.579.734.840
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.060.334.689.813	7.096.358.945.938
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	9.973.924.679.528	6.999.506.128.846
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.492.958.991.953	997.289.221.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		39.665.674.871	136.676.220.365
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.453.293.317.082	860.613.000.906
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	29	86.410.010.285	96.852.817.092
431	1. Nguồn kinh phí		86.410.010.285	96.852.817.092
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.136.766.635.294	19.647.624.767.080

Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thủy Hồng

Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(10.164.947.849.550)	(8.310.037.613.688)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		416.230.807.144	701.484.827.312
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	4.576.120.242.886	713.851.108.753
22	7. Chi phí tài chính	32	(394.074.706.484)	(347.272.698.284)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(266.455.463.586)	(219.948.269.510)
25	8. Chi phí bán hàng		(16.424.740.079)	22.259.123.407
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(294.454.728.325)	(148.971.026.486)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.287.396.875.142	941.351.334.702
31	11. Thu nhập khác		11.982.919.863	20.417.565.617
32	12. Chi phí khác	34	(61.852.354.941)	(2.580.860.010)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(49.869.435.078)	17.836.705.607
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.237.527.440.064	959.188.040.309
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(782.017.030.011)	(85.243.320.861)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.3	(2.217.092.971)	(13.331.718.542)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.453.293.317.082	860.613.000.906



Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thủy Hồng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		4.237.527.440.064	959.188.040.309
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		81.580.044.204	68.472.239.617
03	Các khoản dự phòng		95.620.684.693	40.047.596.748
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.256.972.726)	(3.189.692.703)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.573.545.075.101)	(710.515.847.242)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	32	266.455.463.586	220.755.751.263
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		105.381.584.720	574.758.087.992
09	Tăng các khoản phải thu		(143.820.149.304)	(246.794.663.880)
10	Tăng hàng tồn kho		(776.831.418.146)	(490.309.125.326)
11	Tăng các khoản phải trả		548.867.429.806	843.573.968.617
12	Tăng chi phí trả trước		(2.034.428.627)	(4.017.276.364)
14	Tiền lãi vay đã trả		(177.552.300.812)	(277.078.367.690)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(65.921.906.597)	(24.685.546.836)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.146.000.000)	(1.145.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(513.057.188.960)	374.302.076.513
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(179.142.234.469)	(97.019.780.714)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		708.611.111	344.360.270
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.757.362.475.428)	(2.675.284.132.259)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.592.287.374.048	2.624.715.001.696
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.434.648.000.000)	(9.159.625.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		5.343.035.060.000	492.534.818.435
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		959.434.658.863	557.908.948.096
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.475.687.005.875)	894.039.590.526

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		9.244.688.304.862	6.806.042.655.099
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.132.609.560.492)	(8.347.082.646.870)
35	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		(19.852.436.032)	(19.852.436.032)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(478.761.024.800)	(15.121.820)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.613.466.283.538	(1.560.907.549.623)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(375.278.911.297)	(292.565.882.584)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	1.795.763.248.336	2.088.286.365.694
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		39.823.637	42.765.228
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.420.524.160.676	1.795.763.248.336

Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thủy Hồng

Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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"), 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 Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là "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 25 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, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và các đơn vị trực thuộc gồm:

STT	Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
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 Thường 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 Đông 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 Hóa

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 1.010 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 944 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). 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
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	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, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP ("Công ty Vivaseen") (Thuyết minh số 4)	98,16	98,16	Số 52, Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Khai thác, xử lý, cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác
3	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, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
4	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 thủy điện
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 ("Công ty Nediz")	51,10	51,10	Thôn Sơn Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
6	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
7	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, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
8	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần BCO Nước sạch Sapa ("Công ty Bco Sapa")	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
10	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
11	Công ty Cổ phần Viwaco ("Công ty Viwaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
12	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
13	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 Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). 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
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
14	Công ty TNHH Vinaconex Capital One ("Công ty Vinaconex Capital One")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 ("Công ty Vinaconex 27")	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Trại, phường Cao Lanh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
16	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex ("Công ty Vinaconex 16")	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Chinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
17	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	Đã dừng hoạt động
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì ("Công ty Vinaconex Việt Trì") (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex ("Công ty Vinaconex Real Estate")	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội ("Công ty Bohemia")	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước ("Công ty Wassco")	58,90	98,16	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cấp thoát nước
22	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 ("Công ty Viwaseen 1")	98,16	58,90	Số 56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động
23	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen. 2 ("Công ty Viwaseen 2")	98,16	52,40	Số 58/85 Hạ Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
24	Công ty Cổ phần Viwaseen3 ("Công ty Viwaseen 3")	98,16	52,52	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
25	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 ("Công ty Viwaseen 4")	98,16	50,06	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Nam Phú, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). 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
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)					
26	Công ty Cổ phần Viwaseen6 ("Công ty Viwaseen 6")	98,16	55,45	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
27	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước ("Công ty Viwaseen 11")	98,16	52,12	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước
28	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 ("Công ty Viwaseen 12")	98,16	57,63	Lô BT 15-08-09 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang	Xây dựng, cấp thoát nước
29	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước ("Công ty Viwaseen 14")	98,16	61,61	Số 16-17 đường N6, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước
30	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 ("Công ty Viwaseen 15")	98,16	56,93	340/8 CMT8, P An Thới, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Xây dựng, cấp thoát nước
31	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen ("Công ty Viwaseen TMC")	98,16	55,36	Tầng 1, số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen – Phương Hướng ("Công ty Viwaseen Phương Hướng")	98,16	50,06	Cây số 9, xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

(ii) Trong đó:

- Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 19 và 20 thông qua Công ty Vinaconex Invest.
- Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 21 đến 32 thông qua Công ty Viwaseen.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18. Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Tổng Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tổng Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 sản xuất 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây lắp

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán chi phí đầu tư các công trình xây lắp với giá trị cuối năm được xác định như sau:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	► Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp tính theo giá 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 riêng. 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 mua đất, 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, thuế 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 riêng theo phương pháp tính theo thực tế đích danh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 riêng.

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 riêng 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 riêng 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 riêng.

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

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

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	2 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 năm

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 khấu hao 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 năm
Nhà cửa	10 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

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

3.10 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.

3.11 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 riêng 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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo 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"), các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm 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 liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lỹ kế của các công ty liên doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.



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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Tổng Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

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 riêng 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 riêng.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

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

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

3.17 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.

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 riêng.

3.18 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 riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 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 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.

3.20 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 riêng 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 thuần.

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 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 riêng.

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

2-C
Y
DUNG
AM
CHUY

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

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

3.20 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 năm 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.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tổng Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Tổng Công ty cung cấp hoặc do Tổng Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tổng Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.22 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12"), công ty liên kết

Vào ngày 21 tháng 5 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 1.803.580 cổ phần của Công ty Vinaconex 12 và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty này xuống còn 2,5%. Theo đó, Công ty Vinaconex 12 không còn là công ty liên kết của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Tổng Công ty.

Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Công ty Vinaconex ITC"), công ty con

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 107.100.000 cổ phần của Công ty Vinaconex ITC và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty này xuống còn 0%. Theo đó, Công ty Vinaconex ITC không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này. Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Tổng Công ty.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

Mua 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 56.949.500 cổ phần, tương ứng với 98,16% vốn cổ phần của Công ty Viwaseen với tổng giá phí nhận chuyển nhượng là 1.231.250.000.000 VND. Theo đó, Công ty Viwaseen đã trở thành Công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Công ty Viwaseen 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 0100105976 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 13 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 6 ngày 9 tháng 12 năm 2025. Hoạt động chính của Công ty Viwaseen là khai thác, xử lý và cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.657.817.352	7.170.772.820
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.110.666.343.324	1.605.309.626.201
Các khoản tương đương tiền (**)	305.200.000.000	183.282.849.315
TỔNG CỘNG	1.420.524.160.676	1.795.763.248.336

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với số tiền là 15,6 tỷ VND đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện cho một hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,8%/năm đến 4,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.280.597.086.257	1.242.263.381.916
Chứng chỉ tiền gửi	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.280.597.086.257	1.442.263.381.916

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 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, công ty tài chính và hưởng lãi suất từ 4,8%/năm đến 8,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 6,1%/năm). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn với số dư 597 triệu VND tại ngân hàng thương mại đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng cho một dự án xây dựng của Tổng Công ty.

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	1.941.671.182.534	1.897.114.801.664
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	470.928.472.816	317.883.372.053
<i>Ban Quản lý Dự án Thăng Long – Bộ Xây dựng</i>	252.328.619.435	44.055.440.806
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	1.218.414.090.283	1.107.828.593.999
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	51.626.810.488	529.094.774.812
TỔNG CỘNG	1.993.297.993.022	1.998.862.181.670
Dự phòng phải thu khó đòi	(93.886.532.666)	(114.692.335.564)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	1.118.963.973.349	1.378.225.799.005
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	260.989.070.667	288.128.989.121
TỔNG CỘNG	1.379.953.044.016	1.666.354.788.126
Dự phòng trả trước khó đòi	(96.922.190.805)	(79.171.297.544)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các đối tượng khác (*)	6.139.522.922.658	633.034.725.619
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 37)	59.002.085.787	93.502.085.787
TỔNG CỘNG	6.198.525.008.445	726.536.811.406
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(63.238.998.274)	(63.238.998.274)

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

B09-DN

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HÀNG (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản cho vay ngân hàng cho đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông	2.400.000.000.000	10 - 12,5	Từ ngày 15 tháng 8 năm 2026 đến ngày 5 tháng 11 năm 2026.	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư Phú Thịnh Phát	2.060.000.000.000	10 - 12,5	Từ ngày 7 tháng 8 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026.	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai	1.000.000.000.000	9,6 - 12,5	Ngày 21 tháng 5 năm 2026.	Cổ phiếu của một ngân hàng được niêm yết trên sàn chứng khoán thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	476.200.000.000	6,1 - 6,3	Từ ngày 21 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2026.	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	105.440.563.104	16,0	Ngày 30 tháng 6 năm 2026.	Khoản ứng trước của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại một dự án bất động sản.
Công ty Vinaconex ITC	69.469.035.369	10,0 - 10,5	Ngày 27 tháng 4 năm 2026.	Bảo lãnh thanh toán từ một ngân hàng thương mại cổ phần.
Các công ty, đơn vị khác	28.413.324.185	7,8 - 9,5	Năm 2011 và từ ngày 20 tháng 2 năm 2025 đến ngày 24 tháng 10 năm 2026.	Tin chấp.
	6.139.522.922.658			

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác là doanh nghiệp	1.174.879.794.200	965.211.221.171
- Công ty Vinaconex ITC (*)	888.843.274.909	847.717.603.545
- Các đơn vị khác (**)	286.036.519.291	117.493.617.626
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên thực hiện dự án và hoạt động của Tổng Công ty	230.048.106.961	339.958.878.956
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	280.098.427.431	204.149.172.689
Phải thu từ cổ tức	275.767.185	160.275.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	104.364.883.900	54.538.091.586
TỔNG CỘNG	1.789.666.979.677	1.724.133.131.587
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(196.247.166.759)	(190.619.252.438)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)	193.192.851.033	1.176.406.419.951
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	1.596.474.128.644	547.726.711.636

(*) Đây là khoản phải thu còn lại theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Vinaconex ITC. Khoản phải thu này chịu lãi suất 10% và được bảo đảm thanh toán bởi một ngân hàng thương mại.

(**) 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.

10. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Vinaconex 4	88.860.918.631	-	88.402.072.966	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	66.552.817.327	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	372.506.454.872	77.625.302.326	331.800.989.195	36.664.927.012
TỔNG CỘNG	527.920.190.830	77.625.302.326	484.386.810.832	36.664.927.012

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	3.026.055.696.340	2.686.767.019.630
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (*)	1.090.479.332.128	655.189.208.576
Hàng hóa, quà tặng	2.282.007.280	332.944.440
Công cụ, dụng cụ	382.343.480	-
Nguyên liệu, vật liệu	318.560.115	429.590.535
TỔNG CỘNG	4.119.517.939.343	3.342.718.763.181

(*) Bao gồm các dự án:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (i)	1.881.717.312.194	1.723.890.705.404
Dự án Phú Yên	829.025.086.865	826.863.345.602
Dự án Khu đô thị Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.339.463.277	125.908.178.699
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1	289.649.953.094	115.239.562.432
Gói thầu số 12 thuộc Dự án mở rộng nhà ga T2 – Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài	109.000.922.751	17.531.379.861
Dự án thi công kết cấu và hoàn thiện Tổ hợp bệnh viện T'HOSPITAL	100.826.461.535	-
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (ii)	87.134.895.654	135.935.233.150
Các dự án khác	505.840.933.098	396.587.823.058
TỔNG CỘNG	4.116.535.028.468	3.341.956.228.206

(i) Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan thuộc các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

(ii) Các tài sản liên quan thuộc các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

12. TÀI SẢN NGÁN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	70.855.851.384	71.174.807.804
TỔNG CỘNG	70.855.851.384	71.174.807.804

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thể hiện các khoản chi phí được Tổng Công ty chi trả đến bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa được các đơn vị hội đồng giải phóng mặt bằng hoàn trả hồ sơ tại dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng. Số dư này sẽ được bù trừ với Nguồn kinh phí sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như trình bày tại Thuyết minh số 29.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	123.712.620.621	188.304.899.923	133.532.502.513	15.706.356.314	321.363.636	461.577.743.007
- Mua trong năm	518.000.000	25.931.328.072	5.857.688.162	695.319.359	79.000.000	33.081.335.593
- Thanh lý, nhượng bán	(1.141.909.091)	-	(2.295.214.623)	(4.932.390.108)	-	(8.369.513.822)
- Phân loại lại	1.090.909.091	(1.090.909.091)	-	143.524.000	-	143.524.000
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)
Số cuối năm	123.396.824.321	213.145.318.904	137.094.976.052	11.612.809.565	400.363.636	485.850.292.478
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	56.055.272.878	22.518.303.775	28.281.488.960	4.870.332.404	385.227.272	112.110.625.289
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	90.592.897.902	57.567.282.978	65.576.931.422	12.108.412.695	230.281.525	226.075.806.522
- Khấu hao trong năm	2.807.377.588	34.391.354.025	19.288.795.434	2.110.768.069	56.868.940	58.655.164.056
- Thanh lý, nhượng bán	(505.545.458)	-	(2.295.214.623)	(4.932.390.108)	-	(7.733.150.189)
- Phân loại lại	454.545.458	(454.545.458)	-	-	-	-
- Giảm khác	(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)
Số cuối năm	92.566.479.190	91.504.091.545	82.570.512.233	9.286.790.656	287.150.465	276.215.024.089
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	33.119.722.719	130.737.616.945	67.955.571.091	3.597.943.619	91.082.111	235.501.936.485
Số cuối năm	30.830.345.131	121.641.227.359	54.524.463.819	2.326.018.909	113.213.171	209.435.268.369
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp	29.660.688.247	-	25.426.787.928	-	-	55.087.476.175

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.



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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Máy móc, thiết bị

Nguyên giá:

Số đầu năm	84.880.745.474
Số cuối năm	84.880.745.474

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	24.231.148.364
- Khấu hao trong năm	12.715.302.140
Số cuối năm	36.946.450.504

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	60.649.597.110
Số cuối năm	47.934.294.970

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Số cuối năm	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	180.533.621.744	180.533.621.744
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	7.047.434.813	333.704.735.045	340.752.169.858
- Khấu hao trong năm	385.101.728	9.878.435.872	10.263.537.600
Số cuối năm	7.432.536.541	343.583.170.917	351.015.707.458
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.580.108.387	154.813.004.325	157.393.112.712
Số cuối năm	2.195.006.659	144.934.568.453	147.129.575.112
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	84.068.347.085	84.068.347.085

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm giá trị đầu tư của các tài sản là phần bãi đỗ xe, diện tích văn phòng và hạ tầng khu công nghệ cao và được sử dụng cho các bên thứ ba và bên liên quan thuê.

Một số bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 68,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 107,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tam Kỳ	96.289.306.652	96.257.064.668
TỔNG CỘNG	96.289.306.652	96.257.064.668

Quyền sử dụng đất thuộc dự án nêu trên đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

17.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Kim Vân Kim Lũ (*)	721.217.596.459	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	230.268.209.262	219.472.072.831
Các dự án khác	3.275.371.266	7.650.066.773
TỔNG CỘNG	954.759.176.987	763.948.115.631

(*) Quyền sử dụng đất của dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

B09-DN

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 18.1)	5.116.198.732.749	(94.668.889.610)	5.051.529.843.139	5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	5.435.248.476.455	
Đầu tư vào công ty liên doanh							
(Thuyết minh số 18.2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.3)	841.627.505.517	(593.060.734.438)	248.566.771.079	864.230.435.517	(530.361.030.657)	333.869.404.860	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.4)	271.285.759.211	(44.689.030.062)	226.596.729.149	82.350.463.378	(42.336.790.062)	40.013.673.316	
TỔNG CỘNG	6.244.111.997.477	(702.418.654.110)	5.541.693.343.367	6.458.478.490.444	(634.346.935.813)	5.824.131.554.631	

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

B09-DN

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

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

18.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

STT		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)
					Dự phòng (VND)
					Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	(i)
2	Công ty Vivasseen (ii) (Thuyết minh số 4)	1.231.250.000.000	-	820.072.800.000	-
3	Công ty Vinaconex CIM	800.000.000.000	-	(i)	-
4	Công ty Bách Thiên Lộc	591.364.160.806	-	(i)	-
5	Công ty Nediz (ii)	384.277.906.463	-	914.567.420.800	-
6	Công ty Vinaconex 25 (ii)	185.284.943.200	-	168.978.140.000	-
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	-
8	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	85.349.186.400	-
9	Công ty Boco Sapa	58.063.500.000	-	(i)	-
10	Công ty Vinaconex Sài Gòn	48.871.720.000	(38.568.914.136)	(i)	-
11	Công ty Vivaco (ii)	42.840.000.000	-	869.040.000.000	(35.230.856.927)
12	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	-
13	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.177.075.474)	(i)	-
14	Công ty Vinaconex Capital One (iii)	17.602.000.000	-	(i)	-
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	-
16	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	-
17	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	-
18	Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG	5.116.198.732.749	(64.668.889.510)	-	1.629.550.858.800
					5.496.897.591.549
					(61.648.115.094)

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

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

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

18.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Gia gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Gia trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bê Tông Nhựa Vinaconex – Tân Lộc ("Công ty Vinaconex – Tân Lộc")	15.000.000.000	-	(i)	50,00%	50,00%	50,00%
TỔNG CỘNG	15.000.000.000	-			15.000.000.000	50,00%

Công ty Vinaconex – Tân Lộc là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3603824115 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 6 tháng 9 năm 2021 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 5 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2025. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

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

18.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	600.000.000.000	(569.168.819.706)	(0)	30,00%	600.000.000.000	(527.492.852.613)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hệ Núi - Bắc Giang ("Công ty BOT Núi - Bắc Giang")	104.227.700.000	-	(0)	21,00%	104.227.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasteco")	67.740.180.517	-	(0)	42,91%	67.740.180.517	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	63.000.000.000	-	(0)	42,63%	63.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty Vinaconex 12") (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	22.602.930.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh") (H)	6.659.625.000	(3.852.114.730)	(0)	35,00%	6.659.625.000	(2.888.228.944)
TỔNG CỘNG	841.627.805.517	(893.060.734.436)	(0)	35,00%	864.230.435.517	(530.361.030.557)

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có cam kết tiếp tục góp vốn vào công ty này như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

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

B09-DN

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

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

18.4 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình (Công ty Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình)	185.796.000.000	-	(i)	15,00%	15,00%	-	-	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Hệ thống và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần (Tổng Công ty VNDIF)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (Công ty EVN Quốc tế) (i)	21.395.000.000	-	58.288.850.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	48.641.100.000	5,83%	5,83%
Công ty Cổ phần Vinmec (Công ty Vinmec) (ii)	11.513.257.496	(3.833.817.496)	7.579.440.000	5,00%	5,00%	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (Công ty Vinaconex M&E)	5.000.000.000	(20.405.684)	(i)	5,00%	5,00%	5.000.000.000	(20.405.684)	(i)	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Bắc Miền Trung (Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung)	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Vinaconex 12 (Thuyết minh số 4) (ii)	3.139.295.833	-	3.432.520.000	2,50%	2,50%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (Công ty Vinaconex) (i)	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000	5,00%	5,00%	630.000.000	(630.000.000)	462.000.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (Công ty Vinaconex 21) (ii)	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000	0,33%	0,33%
TỔNG CỘNG	271.285.759.211	(44.699.030.062)				82.350.453.378	(42.336.790.052)			

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

B09-DN

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

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

18.4 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình và cam kết góp thêm vốn vào một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex ICI") với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

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

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phân bổ liên quan đến các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật	17.486.786.073	18.074.495.974
Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	4.795.732.297	4.956.933.383
Chi phí thuê đất	3.135.289.182	3.254.216.189
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.566.627.751	4.067.197.074
TỔNG CỘNG	27.984.435.303	30.352.842.620

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	2.005.101.038.047	1.155.555.192.189
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	519.878.976.077	498.594.600.250
TỔNG CỘNG	2.524.980.014.124	1.654.149.792.439

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	2.985.158.011.607	3.121.092.870.813
- Ban Quản lý Dự án Khu vực Hòa Bình	357.806.975.000	172.802.214.000
- 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
- Người mua bất động sản trả tiền trước	402.657.999.155	98.355.996.306
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Đồng Nai	184.952.936.000	237.777.974.000
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	171.129.970.406	317.280.398.469
- Người mua trả tiền trước khác	1.543.882.702.046	1.922.888.026.038
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 37)	5.226.952.051	3.245.613.462
TỔNG CỘNG	2.990.384.963.658	3.124.338.484.275

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã nộp/cần trả trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.465.980.046	782.017.030.011	(65.921.906.597)	779.561.103.460
Thuế thu nhập cá nhân	2.908.575.405	15.606.155.235	(15.113.719.194)	3.401.011.446
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	7.158.290.957	(8.921.845.457)	236.445.500
Thuế giá trị gia tăng	-	885.672.584.997	(885.672.584.997)	-
Các loại thuế khác	150.185.412	16.311.431.983	(16.461.617.395)	-
TỔNG CỘNG	66.524.740.863	1.706.765.493.183	(990.091.673.640)	783.198.560.406
	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã thu/cần trả trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Các loại thuế khác	353.702.891	2.472.360.909	(990.000)	2.825.073.800
TỔNG CỘNG	10.194.929.770	2.472.360.909	(990.000)	12.666.300.679

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	756.843.807.210	1.151.785.818.196
Chi phí bất động sản trích trước	37.487.637.685	-
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	2.418.093.570	2.380.803.543
Các khoản khác	503.369.900	4.353.369.900
TỔNG CỘNG	797.252.908.365	1.158.519.991.639

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	19.583.683.741	19.650.643.489
TỔNG CỘNG	19.583.683.741	19.650.643.489
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sản thương mại	435.329.972.104	436.684.515.504
TỔNG CỘNG	435.329.972.104	436.684.515.504
Trong đó:		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	8.736.037.971	9.119.426.602
Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác	446.177.617.874	447.215.732.391

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	879.474.323.366	878.883.193.896
Các khoản phải trả, phải nộp khác	258.861.348.834	197.181.254.440
TỔNG CỘNG	1.138.335.672.200	1.076.064.448.336
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	560.582.556.777	542.664.103.390
Phải trả ngắn hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 37)	577.753.115.423	533.400.344.946
Dài hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh (*)	589.477.733.250	589.477.733.250
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần vốn góp	185.796.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	777.773.733.250	589.477.733.250
Trong đó:		
Phải trả dài hạn các bên khác	188.296.000.000	-
Phải trả dài hạn khác bên liên quan (Thuyết minh số 37)	589.477.733.250	589.477.733.250

(*) 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.

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

B09-DN

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	2.554.459.205.324	6.310.219.757.400	(5.882.849.310.257)		2.981.829.652.467	
Vay các bên liên quan	628.919.066.226	2.535.000.000.040	(878.519.079.140)		2.285.399.987.126	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	373.673.108.803	571.510.417.300	(396.241.171.135)		548.842.354.968	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	19.852.436.032	19.852.436.032	(19.852.436.032)		19.852.436.032	
Vay đối tượng khác	-	1.060.000.000.000	(1.060.000.000.000)		-	
	3.576.803.816.385	10.496.582.610.772	(8.237.461.996.564)		5.835.924.430.593	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	663.821.369.095	424.468.547.462	(571.510.417.300)		516.779.499.257	
Nợ thuế tài chính	30.758.365.745	-	(19.852.436.032)		10.905.929.713	
	694.579.734.840	424.468.547.462	(591.362.853.332)		527.685.428.970	
TỔNG CỘNG	4.271.383.551.225	10.921.051.158.234	(8.828.824.849.896)		6.363.609.859.563	

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

B09-DN

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 Các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.948.077.050.419	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	475.398.015.075	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	408.279.554.358	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	171.634.053.267	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 11 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,7 - 6,0	Tin chấp.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	78.440.979.348	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ; Trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ; và các quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng kinh tế.
TỔNG CỘNG	2.961.829.652.467			

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

B09-DN

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	638.629.634.227	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 24 tháng 3 năm 2027.	10,0	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.
Vay dài hạn đến hạn trả	478.458.354.968			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	395.000.000.000	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 25 tháng 6 năm 2028.	6,8 – 7,3	Quyền sử dụng đất tại Dự án Kim Văn Kim Lũ.
Vay dài hạn đến hạn trả	60.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	31.992.219.998	Gốc vay trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào ngày 25 tháng 9 năm 2029.	7,2	Tài sản cố định của Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội.
Vay dài hạn đến hạn trả	10.384.000.000			
TỔNG CỘNG	1.065.621.854.225			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	548.842.354.968			
Vay dài hạn	516.779.499.257			

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

B09-DN

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 Nợ thuế tài chính

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	
Nợ thuế tài chính ngắn hạn							
Từ 1 năm trở xuống	22.073.147.122	2.220.711.090	19.852.436.032	24.498.734.556	4.646.298.524	19.852.436.032	
Nợ thuế tài chính dài hạn							
Từ 1 - 5 năm	11.416.576.977	510.647.264	10.905.929.713	38.992.666.037	8.234.300.292	30.758.365.745	
TỔNG CỘNG	33.489.724.099	2.731.358.354	30.758.365.745	63.491.400.593	12.880.598.816	50.610.801.777	

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	29.271.257.310	7.510.984.268
Dự phòng chi phí bảo hành	6.671.393.512	3.455.704.842
TỔNG CỘNG	35.942.650.822	10.966.689.110

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.143.599.843	59.288.599.843
- Sử dụng trong năm	(1.146.000.000)	(1.145.000.000)
Số cuối năm	56.997.599.843	58.143.599.843

1110
VGT
NH
& Y
NA
HOC

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

B09-DN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước					Tổng cộng
Số đầu năm		5.344.655.140.000	16.282.327.575	777.955.660.365	6.138.893.127.940
- Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	860.613.000.906	860.613.000.906
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu		641.279.440.000	-	(641.279.440.000)	-
Số cuối năm		5.985.934.580.000	16.282.327.575	997.289.221.271	6.999.506.128.846
Năm nay					
Số đầu năm		5.985.934.580.000	16.282.327.575	997.289.221.271	6.999.506.128.846
- Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	3.453.293.317.082	3.453.293.317.082
- Chia cổ tức bằng tiền (i)		-	-	(478.874.766.400)	(478.874.766.400)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)		478.748.780.000	-	(478.748.780.000)	-
Số cuối năm		6.464.683.360.000	16.282.327.575	3.492.958.991.953	9.973.924.679.528

(i) Tổng Công ty chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2024 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 ("Nghị quyết số 01") của Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

(ii) Cũng theo Nghị Quyết số 01, Tổng Công ty đã hoàn thành việc phát hành bổ sung 47.874.878 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông trong năm 2025.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Pacific Holdings	2.918.209.930.000	2.918.209.930.000	-	2.702.046.240.000	2.702.046.240.000	-
Các cổ đông khác	3.546.473.430.000	3.546.473.430.000	-	3.283.888.340.000	3.283.888.340.000	-
	6.464.683.360.000	6.464.683.360.000	-	5.985.934.580.000	5.985.934.580.000	-

28.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.985.934.580.000	5.344.655.140.000
Vốn góp tăng trong năm	478.748.780.000	641.279.440.000
Số cuối năm	6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
Cổ tức đã công bố	957.749.526.400	641.358.610.000

28.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	957.749.526.400	641.358.610.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	478.874.766.400	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.874.760.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.358.610.000
Cổ tức đã trả trong năm	957.509.804.800	641.294.561.820
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	478.612.546.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.748.780.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.279.440.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	148.478.800	15.121.820

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu đang lưu hành	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	598.593.458

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

29. NGUỒN KINH PHÍ

Thay đổi nguồn kinh phí trong năm được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.852.817.092	96.928.280.468
- Chi sự nghiệp	(10.442.806.807)	(75.463.374)
Số cuối năm	86.410.010.285	96.852.817.092

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	9.913.654.870.995	8.188.025.069.580
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	331.452.649.903	186.759.020.305
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	220.115.728.664	513.872.619.267
Doanh thu dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	115.955.407.132	122.865.731.848
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	10.203.530.889.469	8.488.994.033.975
Doanh thu đối với bên liên quan	377.647.767.225	522.528.407.025

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.699.935.705.312	185.671.075.931
Lãi tiền gửi, cho vay	499.368.202.005	163.082.170.778
Cổ tức, lợi nhuận được chia	373.561.744.882	361.160.832.855
Doanh thu tài chính khác	3.254.590.687	3.937.029.189
TỔNG CỘNG	4.576.120.242.886	713.851.108.753

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	9.627.807.340.525	7.985.977.342.885
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	331.296.980.471	186.759.020.304
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	148.806.565.322	75.316.066.984
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	57.236.963.232	61.985.183.515
TỔNG CỘNG	10.164.947.849.550	8.310.037.613.688

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	266.455.463.586	219.948.269.510
Dự phòng tổn thất đầu tư	68.071.718.297	123.537.539.984
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư	53.123.742.000	-
Chi phí tài chính khác	6.423.782.601	3.786.888.790
TỔNG CỘNG	394.074.706.484	347.272.698.284

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	197.044.712.442	132.671.784.326
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.758.883.875	7.767.247.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.261.678.306	17.934.429.543
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và sử dụng dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	24.333.277.725	(64.686.524.671)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	48.056.175.977	55.284.089.971
TỔNG CỘNG	294.454.728.325	148.971.026.486

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

34. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	60.000.000.000	-
Các khoản khác	1.852.354.941	2.580.860.010
TỔNG CỘNG	61.852.354.941	2.580.860.010

(*) Đây là khoản lợi nhuận chia cho Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Phúc Khánh Việt Nam theo các thỏa thuận trong thỏa thuận liên danh để ngày 7 tháng 11 năm 2019.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các hợp đồng xây dựng và bất động sản	5.689.433.376.981	5.263.378.863.829
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.998.651.580.460	2.874.297.725.392
Chi phí nhân công	479.099.950.548	298.182.784.606
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư	81.580.044.204	68.472.239.617
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	27.548.966.396	(86.945.648.078)
Chi phí khác bằng tiền	645.047.837.040	522.913.656.423
TỔNG CỘNG	10.921.361.755.629	8.740.299.621.789

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

36.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	782.017.030.011	85.243.320.861
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.217.092.971	13.331.718.542
TỔNG CỘNG	784.234.122.982	98.575.039.403

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.237.527.440.064	959.188.040.309
(Lỗ)/Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(36.739.407.632)	44.009.417.960
Lãi từ hoạt động kinh doanh khác	4.274.266.847.696	915.178.622.349
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	847.505.488.013	191.837.608.062
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ năm trước chuyển sang của hoạt động khác	-	(23.223.572.958)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(358.560.436)	(86.351.488)
Chi phí không được khấu trừ khác	12.897.523.761	3.420.327.627
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(4.576.523.011)
Thu nhập không chịu thuế	(75.812.328.356)	(72.232.166.571)
Các điều chỉnh khác	-	3.435.717.742
Chi phí thuế TNDN	784.234.122.982	98.575.039.403

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tổng Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	741.101.864	7.310.249.443	(8.569.147.579)	(6.218.358.654)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	5.854.251.462	1.502.196.854	4.352.054.608	(6.789.474.468)
Khác	-	-	-	(323.885.420)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	6.595.353.326	8.812.446.297		
Chi phí TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(2.217.092.971)	(13.331.718.542)

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng Công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tổng Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công Nghiệp Thành Công Invest	Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 19 tháng 11 năm 2025
(“Công ty Thành Công Invest”)	
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Ông gang cầu Đài Việt	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
(“Công ty Wahsin”)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Viwaseen (“Công ty Viwaseen 7”)	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
(“Công ty TSC”)	
Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
(“Công ty Pvoil Phú Thọ”)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu (“Công ty Suối Dầu”)	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco (“Công ty Petrowaco”)	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An – Viwaseen	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
(“Công ty Trường An - Viwaseen”)	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất (“Công ty Vinaconex D&I”)	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2025
Công ty Vinaconex ITC	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Vimeco (“Công ty Vimeco”)	Công ty mẹ của cổ đông lớn
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	
Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco (“Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco”)	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp

Danh sách các công ty con do Tổng Công ty sở hữu trực tiếp và sở hữu gián tiếp được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Các cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.

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

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

Những giao dịch trong yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	216.163.690.000	-	
		Trả cổ tức bằng cổ phiếu	216.163.690.000	289.504.950.000	
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	668.586.367.429	829.659.712.751	
		Vay	396.000.000.000	150.170.929.332	
		Trả vay	169.239.066.266	70.931.863.106	
		Cần trừ gốc vay	5.417.436.874	-	
		Thu tiền cho vay	192.760.933.734	1.176.500.000.000	
		Cho vay	192.760.933.734	846.500.000.000	
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	69.597.065.848	123.135.110.982	
		Thu nhập từ cổ tức	14.700.000.000	21.600.000.000	
		Lãi vay phải trả	8.311.682.798	361.324.211	
		Lãi cho vay	3.759.802.484	14.679.146.575	
		Bù trừ công nợ	809.342.756	99.867.463.117	
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	778.000.000.000	844.000.000.000	
		Trả vay	495.000.000.000	1.058.086.160.163	
		Thu nhập từ cổ tức	173.000.000.000	160.000.000.000	
		Lãi phải trả về hợp tác đầu tư	51.952.685.554	7.702.173.068	
		Lãi vay phải trả	23.702.882.194	12.929.984.873	
		Lãi cho vay	936.000.001	87.189.041	
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	610.353.226.811	787.504.580.009	
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	233.521.963.959	103.109.989.139	
		Cần trừ công nợ	17.991.041.573	36.915.968.395	
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	28.350.000.000	-	
Công ty Vlwaco	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000	
		Vay	-	900.000.000.000	
		Trả nợ vay	-	900.000.000.000	
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	16.955.250.000	14.434.875.000	
		Vay	-	33.000.000.000	
		Trả vay	-	20.000.000.000	
		Cần trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	14.000.000.000	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	17.000.000.000	76.000.000.000	
		Trả nợ vay	8.000.000.000	38.000.000.000	
		Thu nhập từ cổ tức	6.865.000.000	1.373.000.000	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	4.039.697.576	2.712.480.793	

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	46.063.916.802	229.382.939.886
		Thu nhập từ cổ tức	-	5.974.010.000
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Vay	634.000.000.000	204.000.000.000
		Trả nợ vay	154.000.000.000	244.000.000.000
		Lãi vay phải trả	4.011.194.521	5.571.130.960
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa dịch vụ	160.509.306.692	67.264.197.400
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	115.000.000.000	153.000.000.000
		Lãi vay phải trả	7.942.657.532	3.768.671.233
		Thu nhập từ cổ tức	-	51.344.055.021
		Trả nợ vay	-	39.000.000.000
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	45.000.000.000	50.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	39.997.576.000	24.998.485.000
		Cần trừ gốc vay với thu nhập từ cổ tức	39.997.576.000	24.998.485.000
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	25.756.743.760	16.597.107.759
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu nhập từ cổ tức	174.540.000	1.256.688.000
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	13.001.758.848	28.181.135.945
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty con sở hữu trực tiếp	Góp vốn	17.602.000.000	-
Công ty Nedi2	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	63.866.437.500	51.093.150.000
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2025	Cho vay	373.579.679.343	24.500.000.000
		Thu tiền cho vay	333.803.106.596	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	53.244.937.918	290.579.173.690
		Lãi cho vay	11.666.030.971	-
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu tiền gốc và lãi cho vay	10.487.013.699	-
		Cho vay	-	10.000.000.000
		Lãi cho vay	-	487.013.699
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	31.148.082.408	10.843.452.540
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	6.885.280.000	7.851.202.672
		Thu nhập từ cổ tức	6.300.000.000	3.150.000.000
Công ty Bohemia	Công ty con sở hữu gián tiếp	Cho vay	68.427.000.000	-
		Thu tiền cho vay	68.427.000.000	-
		Lãi cho vay	12.185.630	-
Ông Nguyễn Quốc Huy	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	300.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	250.000.000.000	-

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

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty bán hàng, cung cấp dịch vụ và mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Tổng Công ty cho vay và đi vay từ các bên liên quan theo lãi suất và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng cho vay.

Ngoại trừ một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu về cho vay ngắn hạn và vay ngắn hạn có đảm bảo và chịu lãi suất như được trình bày tại các thuyết minh có liên quan, số dư các khoản phải thu, phải trả còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 181.350.288.431 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư dự phòng là 178.458.936.625 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	10.207.736.486	4.446.393.604	
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu xây lắp	11.452.196.610	11.452.196.610	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	8.467.976.637	8.467.976.637	
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu xây lắp	6.225.179.355	-	
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp	3.925.030.286	47.651.291.102	
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2025	Doanh thu xây lắp	-	427.347.394.806	
Các bên liên quan khác			11.348.691.134	29.729.522.053	
TỔNG CỘNG			51.626.810.488	529.094.774.812	

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	113.062.575.027	160.585.322.089
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	51.010.584.797	35.283.390.463
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	48.473.750.427	12.533.287.674
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	28.136.580.737	27.836.032.975
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	18.114.943.844	33.365.804.473
Các bên liên quan khác		Hợp tác kinh doanh, mua hàng hóa và dịch vụ	2.190.635.835	18.525.151.447
TỔNG CỘNG			260.989.070.667	288.128.989.121

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Vinaconex 4 (*)	Công ty con sở hữu trực tiếp	16.898.252.588	0,0	Năm 2009 và năm 2018	Tin chấp
Công ty Vinaconex 27 (*)	Công ty con sở hữu trực tiếp	16.794.421.501	0,0	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Tin chấp
Công ty Vinaconex 16	Công ty con sở hữu trực tiếp	12.176.411.698	9,5	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tin chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	12.000.000.000	7,8	Ngày 27 tháng 6 năm 2026	Tin chấp
Công ty Vinaconex 17 (*)	Công ty con sở hữu trực tiếp	1.133.000.000	0,0	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tin chấp
TỔNG CỘNG		59.002.085.787			

(*) Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với toàn bộ số dư này.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty Vinaconex 4 (*)	Công ty con trực tiếp	Lãi vay chậm trả	71.962.666.043	71.962.666.043	
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi vay	66.552.817.327	64.383.748.671	
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp	Hợp tác kinh doanh	34.130.062.013	-	
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Lãi vay	1.023.189.042	87.189.041	
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2025	Cổ tức	-	160.000.000.000	
		Hợp tác đầu tư	-	847.717.603.545	
		Lãi vay	-	16.711.997.480	
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	19.524.116.608	15.543.215.171	
TỔNG CỘNG			193.192.851.033	1.176.406.419.951	

(*) Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với toàn bộ số dư này.

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Các khoản cho vay dài hạn (Mã số 215)					
Công ty Vinaconex 17	Công ty con sở hữu trực tiếp	3.524.213.050	8,1	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tin chấp
TỔNG CỘNG		3.524.213.050			

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	288.308.735.426	200.873.572.900
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	141.608.542.307	170.516.198.799
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 sau đó trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	34.056.737.818	31.494.013.796
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	12.123.659.256	21.444.855.087
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	11.231.362.775	22.512.985.850
Các bên liên quan khác			32.549.938.495	51.752.973.818
TỔNG CỘNG			519.878.976.077	498.694.600.250

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Thi công xây lắp	3.062.697.710	3.062.697.710
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp	2.164.254.341	182.915.752
TỔNG CỘNG			5.226.952.051	3.245.613.462
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 23)				
Công ty Nedi2	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu cho thuê	8.736.037.971	8.809.415.038
Các bên liên quan khác		Doanh thu cho thuê	-	310.011.564
TỔNG CỘNG			8.736.037.971	9.119.426.602
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*) Lãi vay phải trả	500.000.000.000 40.667.253.791	500.000.000.000 8.219.004.201
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	37.085.861.632	25.181.340.745
TỔNG CỘNG			577.753.115.423	533.400.344.946
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Hợp tác đầu tư (*)	589.477.733.250	589.477.733.250
TỔNG CỘNG			589.477.733.250	589.477.733.250

(*) Đây là khoản phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án bất động sản dưới hình thức hợp tác đầu tư và phải trả lãi suất 9,0%/năm cho phần lợi nhuận tạm ứng mà không thành lập pháp nhân mới với đối tác kinh doanh.

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)					
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	480.000.000.000	Ngày 1 tháng 10 năm 2026	5,5	Tin chấp
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	437.000.000.000	Ngày 18 tháng 4 năm 2026	5,5 - 7,8	Tin chấp
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	300.582.563.126	Ngày 1 tháng 2 năm 2026	4,6	Tin chấp
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	300.000.000.000	Ngày 3 tháng 3 năm 2026	7,0	Tin chấp
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	262.000.000.000	Ngày 14 tháng 7 năm 2026	3,8 - 4,8	Tin chấp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	250.000.000.000	Ngày 3 tháng 3 năm 2026	7,0	Tin chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 18 tháng 10 năm 2026	4,6	6.300.000 cổ phần Công ty VCTD và 10.848.320 cổ phần của Tổng Công ty
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	41.000.000.000	Ngày 15 tháng 9 năm 2026	4,5	Tin chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	40.135.000.000	Ngày 27 tháng 5 năm 2026	4,6 - 6,0	Tin chấp
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	25.002.424.000	Ngày 17 tháng 7 năm 2026	3,8	Tin chấp
TỔNG CỘNG		2.285.399.987.126			

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Đình Tuấn	Thành viên HĐQT (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025) Chủ tịch HĐQT (từ ngày 13 tháng 2 năm 2026) kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.273.806.667	1.249.840.001
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 13 tháng 2 năm 2026) kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.305.473.334	1.994.858.518
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	1.936.140.001	2.032.840.001
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.257.473.334	2.122.090.001
Ông Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.992.973.333	1.790.339.999
Ông Lê Minh Tú	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 22 tháng 4 năm 2025)	230.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT độc lập (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	220.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng Giám đốc	2.029.473.667	1.711.173.001
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.405.806.667	1.360.840.001
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 9 năm 2025)	233.333.333	-
Ông Nguyễn Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 9 năm 2025)	270.083.333	-
TỔNG CỘNG		14.154.563.669	12.711.981.522

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.252.476.625	2.123.316.837

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê đất để xây dựng văn phòng và để phát triển các dự án bất động sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết liên quan đến nghĩa vụ phải trả tiền thuê đất theo thông báo hằng năm bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bắt đầu từ tháng 6 năm 2000 đến hết thời hạn của các hợp đồng thuê đất với hợp đồng có thời hạn kết thúc muộn nhất vào tháng 4 năm 2064.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, diện tích kinh doanh thương mại theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê thu được tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	42.786.164.306	56.823.166.453
Trên 1 đến 5 năm	70.493.244.350	68.810.545.191
Trên 5 năm	46.689.267.177	84.496.143.066
TỔNG CỘNG	159.968.675.833	210.129.854.710

Các cam kết về chi phí xây dựng và phát triển các dự án bất động sản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về phát triển các dự án bất động sản với tổng số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.207 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty cũng có cam kết về việc góp vốn như sau:

		Cam kết góp vốn của Tổng Công ty			
STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VND)	Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
1	Công ty Vinaconex Capital One	600.000.000.000	100	600.000.000.000	582.398.000.000
2	Công ty Vinaconex Quảng Ninh	380.550.000.000	35	126.532.875.000	126.532.875.000
3	Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình	1.567.133.000.000	15	235.069.950.000	49.273.950.000
4	Công ty Vinaconex Việt Trì	20.000.000.000	51	10.200.000.000	10.200.000.000
5	Công ty Vinaconex ICI	50.000.000.000	10	5.000.000.000	5.000.000.000
	TỔNG CỘNG			976.802.825.000	773.404.825.000

Các sự kiện liên quan đến thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2026, Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công An về việc bắt tạm giam hai cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin bổ sung hoặc kết luận chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo đó, chưa ghi nhận các ảnh hưởng (nếu có) phát sinh từ sự kiện này trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

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

39. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	38.147	40.293
- Yên Nhật (JPY)	708.044	719.277
- Euro (EUR)	186	239

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Quyết định số 739/2026/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty đã thông qua phương án chào bán tối đa 18,16% vốn cổ phần được Tổng Công ty nắm giữ tại Công ty Viwaseen. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa hoàn thành nội dung này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026


Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng


Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông


