

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025		01/01/2025	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.269.253.952.823		12.466.245.270.876	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.420.506.145.737		1.795.763.248.336	
1. Tiền	111		1.115.306.145.737		1.612.480.399.021	
2. Các khoản tương đương tiền	112		305.200.000.000		183.282.849.315	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	2.280.597.086.257		1.442.263.381.916	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.280.597.086.257		1.442.263.381.916	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.885.251.450.144		5.668.165.028.969	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.033.424.835.987		1.998.862.181.670	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.379.953.043.896		1.666.354.788.126	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	6.198.525.008.445		726.536.811.406	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.748.857.896.559		1.724.133.131.587	
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(475.509.334.743)		(447.721.883.820)	
IV. Hàng tồn kho	140	11	4.320.212.560.863		3.342.718.763.181	
1. Hàng tồn kho	141		4.320.212.560.863		3.342.718.763.181	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		362.686.709.822		217.334.848.474	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.472.838.808		70.002.864	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		274.691.718.951		135.895.108.036	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	12.666.300.679		10.194.929.770	
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		70.855.851.384		71.174.807.804	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.049.297.388.782		7.181.379.496.204	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.471.848.434		4.324.213.050	
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	3.524.213.050		4.324.213.050	
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	6.947.635.384		-	
II. Tài sản cố định	220		257.369.563.359		296.160.146.595	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	209.435.268.389		235.501.936.485	
- Nguyên giá	222		485.650.292.478		461.577.743.007	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(276.215.024.089)		(226.075.806.522)	
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		47.934.294.970		60.649.597.110	
- Nguyên giá	225		84.880.745.474		84.880.745.474	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(36.946.450.504)		(24.231.148.364)	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-		8.613.000	
- Nguyên giá	228		177.280.000		177.280.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(177.280.000)		(168.667.000)	
III. Bất động sản đầu tư	230	14	147.129.575.112		157.393.112.712	
- Nguyên giá	231		498.145.282.570		498.145.282.570	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(351.015.707.458)		(340.752.169.858)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.051.048.483.639		860.205.180.299	
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		96.289.306.652		96.257.064.668	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	954.759.176.987		763.948.115.631	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	5.548.712.392.599		5.824.131.554.631	
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.116.198.732.749		5.496.897.591.549	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		856.627.505.517		879.230.435.517	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		271.285.759.211		82.350.463.378	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(695.399.604.878)		(634.346.935.813)	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.565.525.639		39.165.288.917	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		27.984.435.303		30.352.842.620	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.581.090.336		8.812.446.297	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		26.318.551.341.605		19.647.624.767.080	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025		01/01/2025	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.202.822.720.083		12.551.265.821.142	
I. Nợ ngắn hạn	310		14.342.446.764.397		10.830.523.837.548	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.566.661.077.203		1.654.149.792.439	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.929.806.344.614		3.124.338.484.275	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	797.019.060.254		66.524.740.863	
4. Phải trả người lao động	314		154.398.284.273		85.361.631.169	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	768.047.624.971		1.158.519.991.639	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	64.063.988.101		19.650.643.489	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.151.628.795.819		1.076.064.448.336	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	5.835.924.430.593		3.576.803.816.385	
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		17.899.558.726		10.966.689.110	
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		56.997.599.843		58.143.599.843	
II. Nợ dài hạn	330		1.860.375.955.686		1.720.741.983.594	
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	164.067.125.722		-	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	390.849.667.744		436.684.515.504	
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	777.773.733.250		589.477.733.250	
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	527.685.428.970		694.579.734.840	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.115.728.621.522		7.096.358.945.938	
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	10.029.318.611.237		6.999.506.128.846	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.464.683.360.000		5.985.934.580.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.464.683.360.000		5.985.934.580.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.282.327.575		16.282.327.575	
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.548.352.923.662		997.289.221.271	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		39.665.674.871		136.676.220.365	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		3.508.687.248.791		860.613.000.906	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		86.410.010.285		96.852.817.092	
1. Nguồn kinh phí	431		86.410.010.285		96.852.817.092	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		26.318.551.341.605		19.647.624.767.080	

Nguyễn Thị Hưng Hoa

Nguyễn Thị Hưng Hoa
 Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy Hồng

Nguyễn Thị Thúy Hồng
 Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	3.107.649.773.579	3.480.721.434.336	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.107.649.773.579	3.480.721.434.336	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000
3. Giá vốn hàng bán	11	25	(2.982.760.390.327)	(3.382.893.834.509)	(10.160.920.287.702)	(8.310.037.613.688)
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		124.889.383.252	97.827.599.827	420.258.368.992	701.484.827.312
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	330.838.414.103	376.437.941.923	4.582.532.688.221	713.851.108.753
6. Chi phí tài chính	22	27	(75.480.570.864)	(86.167.472.098)	(327.748.038.237)	(347.272.698.284)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(67.618.056.661)	(53.060.361.673)	(211.139.576.370)	(219.948.269.510)
7. Chi phí bán hàng	25		(175.281.979)	-	(16.424.740.079)	22.259.123.407
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	(174.381.681.087)	(63.835.865.449)	(296.492.709.207)	(148.971.026.486)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		205.690.263.425	324.262.204.203	4.362.125.569.690	941.351.334.702
10. Thu nhập khác	31	29	4.684.213.086	19.456.596.534	6.482.919.863	20.417.565.617
11. Chi phí khác	32		(58.154.602.433)	(753.441.502)	(61.852.354.941)	(2.580.860.010)
12. (Lỗ)/Lợi nhuận khác	40		(53.470.389.347)	18.703.155.032	(55.369.435.078)	17.836.705.607
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		152.219.874.078	342.965.359.235	4.306.756.134.612	959.188.040.309
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(32.187.994.927)	(27.400.215.978)	(795.837.529.859)	(85.243.320.861)
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.719.832.783	(7.297.682.774)	(2.231.355.962)	(13.331.718.542)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		122.751.711.934	308.267.460.483	3.508.687.248.791	860.613.000.906



Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.306.756.134.611	959.188.040.309
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ hữu hình, đầu tư tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02	71.199.809.989	68.472.239.617
Các khoản dự phòng	03	95.772.989.604	40.047.596.748
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(2.256.972.726)	(3.189.692.703)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.574.457.520.436)	(710.515.847.242)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	211.139.576.370	220.755.751.263
Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	108.154.017.412	574.758.087.992
Tăng/giảm các khoản phải thu	09	(142.225.463.696)	(246.794.663.880)
Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(977.526.039.666)	(490.309.125.326)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.316.340.448.790	843.573.968.617
Tăng chi phí trả trước	12	(2.034.428.627)	(4.017.276.364)
Giảm chũn khoản kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14	(178.715.831.515)	(277.078.367.690)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(65.921.906.597)	(24.685.546.836)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.146.000.000)	(1.145.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	56.924.796.101	374.302.076.513
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(179.142.234.469)	(97.019.780.714)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		708.611.111	344.360.270
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.757.362.475.428)	(2.675.284.132.259)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.592.287.374.048	2.624.715.001.696
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.434.648.000.000)	(9.159.625.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	5.343.035.060.000	492.534.818.435
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	959.434.658.863	557.908.948.098
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.475.687.005.875)	894.039.590.526

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU Mã số Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024

III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

1. Tiền thu từ đi vay	33	8.674.688.304.902	6.806.042.655.099
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.132.609.560.532)	(8.347.082.646.870)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(19.852.436.032)	(19.852.436.032)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(478.761.024.800)	(15.121.820)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.043.465.283.538	(1.560.907.549.623)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(375.296.926.236)	(292.565.882.584)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.795.763.248.336	2.088.286.365.694
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	39.823.637	42.765.226
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.420.506.145.737	1.795.763.248.336

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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 Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 20 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là VCG.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính trong kỳ 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, 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, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 11 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Ban Quản lý Dự án 1;
6. Ban Quản lý Dự án 2;
7. Ban Quản lý Dự án 3;
8. Ban Quản lý các dự án tại tỉnh Phú Yên;
9. Ban Quản lý dự án Đầu tư Đông Bắc;
10. Ban Quản lý dự án Đầu tư Tràng An.
11. Ban Quản lý dự án Thăng Long.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/năm 2025, báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 4/năm 2025 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng được lập riêng cho Tổng Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Quý 4 năm 2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025.

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu doanh nghiệp được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi.

Hàng tồn kho

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

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

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc, thiết bị	3 - 12
Phương tiện vận tải	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Tài sản khác	2 - 6

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

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, các phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 4 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	25
Nhà cửa và vật kiến trúc	10-50

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí lán trại và giá trị một số công cụ, dụng cụ loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán Quý 4/2025. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	4.657.817.352	7.170.772.820
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.110.648.328.385	1.605.309.626.201
Các khoản tương đương tiền (i)	305.200.000.000	183.282.849.315
	<u>1.420.506.145.737</u>	<u>1.795.763.248.336</u>

- (i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.280.597.086.257	2.280.597.086.257	1.242.263.381.916	1.242.263.381.916
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
	<u>2.280.597.086.257</u>	<u>2.280.597.086.257</u>	<u>1.442.263.381.916</u>	<u>1.442.263.381.916</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

b. Đầu tư tài chính dài hạn

*** Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	-	-	-	1.629.550.858.800	-	2.527.560.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	-	-	1.500.000.000.000	-	-
Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP	1.231.250.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (ii)	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc (ii)	591.364.160.606	-	-	591.364.160.606	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (i)	384.277.906.463	-	914.567.420.800	384.277.906.463	-	968.215.230.400
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ (ii)	137.568.882.884	-	-	137.568.882.884	-	-
Công ty TNHH Vinaconex Capital One (i)	17.602.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (i)	185.284.943.200	-	168.979.140.000	185.284.943.200	-	151.910.540.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (i)	58.803.000.000	-	85.349.186.400	58.803.000.000	-	56.237.836.000
Công ty CP Bưu nước sạch Sapa (ii)	58.063.500.000	-	-	58.063.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (ii)	49.871.720.000	(34.431.414.904)	-	49.871.720.000	(35.230.856.927)	-
Công ty Cổ phần Vivaco (i)	42.840.000.000	-	869.040.000.000	42.840.000.000	-	816.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (ii)	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 (ii)	13.849.719.596	(4.177.075.474)	-	13.849.719.596	(4.495.358.167)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (ii)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-	10.200.000.000	(10.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex số 16 (ii)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-	8.222.900.000	(8.222.900.000)	-
Công ty Xây dựng số 4 (ii)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-
	5.116.198.732.749	(60.531.390.378)		5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025 (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

*** Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
						VND
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần XI mạnh Cẩm Phà (ii)	600.000.000.000	(589.168.619.708)	-	600.000.000.000	(527.492.802.613)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)	104.227.700.000	-	-	104.227.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (ii)	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (ii)	67.740.180.517	-	-	67.740.180.517	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	-	-	-	22.602.930.000	-	25.552.656.000
Công ty TNHH Bà tông nhựa Vinaconex - Tân Lộc (ii)	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (ii)	6.659.625.000	(1.010.564.730)	-	6.659.625.000	(2.868.228.044)	-
	856.627.505.517	(590.179.184.438)		879.230.435.517	(530.361.030.657)	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (i)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần đầu tư đường cao tốc Nam Định - Thái Bình (ii)	185.796.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (i)	21.395.000.000	-	56.268.850.000	21.395.000.000	-	46.641.100.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex (ii)	5.000.000.000	(20.406.694)	-	5.000.000.000	(20.406.694)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (ii)	3.450.000.000	-	-	3.450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần VIMECO (i)	11.513.257.496	(3.933.817.496)	7.579.440.000	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (i)	3.139.295.833	-	3.432.620.000	630.000.000	-	462.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (i)	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000	630.000.000	(630.000.000)	257.400.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (i)	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000
	271.285.759.211	(44.689.030.062)		82.350.463.378	(42.336.790.062)	

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 căn được trình bày.

- (i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025 và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc niên độ kế toán do chưa có đủ cơ sở để xác định giá giao dịch cổ phiếu của các đơn vị theo hướng dẫn liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các công ty này.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.988.023.204.854	1.897.114.801.664
- Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam	470.928.472.816	317.883.372.053
- Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông vận tải	252.328.619.435	44.055.440.806
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	225.263.074.593	427.347.394.806
- Các khoản phải thu từ khách hàng khác	1.039.503.038.010	1.107.828.593.999
Phải thu ngắn hạn khách hàng từ các bên liên quan (thuyết minh số 31)	45.401.631.133	101.747.380.006
	<u>2.033.424.835.987</u>	<u>1.998.862.181.670</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
- Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.118.963.973.229	1.378.225.799.005
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (thuyết minh số 31)	260.989.070.667	288.128.989.121
	<u>1.379.953.043.896</u>	<u>1.666.354.788.126</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay ngắn hạn khác (i)	6.139.522.922.658	633.034.725.619
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	59.002.085.787	93.502.085.787
	<u>6.198.525.008.445</u>	<u>726.536.811.406</u>
Dài hạn		
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.524.213.050	4.324.213.050
	<u>3.524.213.050</u>	<u>4.324.213.050</u>

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

9. PHẢI THU KHÁC

Ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tạm ứng cho cán bộ CNV, Chỉ huy trưởng CT	230.048.106.961	339.958.878.956
Phải thu lãi tiền gửi, trái phiếu và lãi trả chậm	281.028.887.705	204.149.172.689
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với đối tác là các doanh nghiệp	1.174.879.794.200	965.211.221.171
Phải thu tiền cổ tức	275.767.185	160.275.767.185
Phải thu ngắn hạn khác	62.625.340.508	54.538.091.586
	1.748.857.896.559	1.724.133.131.587
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)	158.482.177.622	1.176.406.419.951
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	6.947.635.384	-
	6.947.635.384	-

10. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty xây dựng số 4	88.402.072.966	-	88.402.072.966	-
Công ty CP xi măng Cẩm Phả	66.552.817.327		64.383.748.671	
Các đối tượng khác	369.554.495.544	49.000.051.094	331.600.989.195	36.664.927.012
	524.509.385.837	49.000.051.094	484.386.810.832	36.664.927.012
Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	475.509.334.743		447.721.883.820	

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động xây lắp	1.100.968.662.257	655.189.208.576
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến hoạt động ĐT KD bất động sản	3.216.260.987.731	2.686.767.019.630
Nguyên vật liệu + hàng hóa	2.982.910.875	762.534.975
	4.320.212.560.863	3.342.718.763.181

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cấn trừ trong kỳ	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	885.810.252.997	885.810.252.997	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.465.980.046	795.837.529.859	65.921.906.597	793.381.603.308
Thuế thu nhập cá nhân	2.908.575.405	20.330.269.356	19.837.833.315	3.401.011.446
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	-	4.685.930.048	4.449.484.548	236.445.500
Thuế khác	150.185.412	16.311.431.983	16.461.617.395	-
	66.524.740.863	1.722.975.414.243	992.481.094.852	797.019.060.254
	01/01/2025	Số phải thu / phân loại lại trong kỳ	Số đã căn trừ/ thu, hoàn trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
b. 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
Thuế khác	353.702.891	2.472.360.909	990.000	2.825.073.800
	10.194.929.770	2.472.360.909	990.000	12.666.300.679

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025 (Tiếp theo)

13. TẶNG/GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	123.712.620.621	188.304.899.923	133.532.502.513	15.706.356.314	321.363.636	461.577.743.007
Tăng 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 trong kỳ	(1.141.909.091)		(2.295.214.623)	(4.932.390.108)		(8.369.513.822)
Phân loại lại Tặng /Giảm khác	1.090.909.091 (782.796.300)	(1.090.909.091)		143.524.000		(639.272.300)
Tại ngày 31/12/2025	123.396.824.321	213.145.318.904	137.094.976.052	11.612.809.565	400.363.636	485.650.292.478
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	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 trong kỳ	(505.545.458)		(2.295.214.623)	(4.932.390.108)		(7.733.150.189)
Phân loại lại Tặng /Giảm khác	454.545.458 (782.796.300)	(454.545.458)	-	-	-	(782.796.300)
Tại ngày 31/12/2025	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						
Tại ngày 01/01/2025	33.119.722.719	130.737.616.945	67.955.571.091	3.597.943.619	91.082.111	235.501.936.485
Tại ngày 31/12/2025	30.830.345.131	121.641.227.359	54.524.463.819	2.326.018.909	113.213.171	209.435.268.389

14. TĂNG/GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Tại ngày 31/12/2025	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	7.047.434.813	333.704.735.045	340.752.169.858
Trích khấu hao	385.101.728	9.878.435.872	10.263.537.600
Tại ngày 31/12/2025	7.432.536.541	343.583.170.917	351.015.707.458
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	2.580.108.387	154.813.004.325	157.393.112.712
Tại ngày 31/12/2025	2.195.006.659	144.934.568.453	147.129.575.112

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị đầu tư của tòa nhà H2 Láng Hạ, Hà Nội; tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ, Hà Nội; một phần diện tích tầng hầm B1 khu đô thị N05, đường Hoàng Đạo Thúy, Hà Nội; tòa nhà trung tâm thời trang khu Trung Hòa - Nhân Chính, một phần diện tích tại tòa nhà Vinata Khuất Duy Tiến, Cầu Giấy, Hà Nội; tòa nhà 47 Điện Biên Phủ, thành phố Hồ Chí Minh và hạ tầng khu 1 Khu công nghệ cao Hòa Lạc.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Kim Văn Kim Lũ	721.217.596.459	536.825.976.027
Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc	230.266.209.262	219.472.072.831
Các dự án khác	3.275.371.266	7.650.066.773
	954.759.176.987	763.948.115.631

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các nhà thầu, nhà cung cấp	2.046.782.101.126	1.155.555.192.189
Phải trả người bán cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	519.878.976.077	498.594.600.250
	2.566.661.077.203	1.654.149.792.439

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước theo hợp đồng xây dựng	2.924.579.392.563	3.121.092.870.813
- Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải	-	216.730.975.026
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	-	244.380.667.144
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	324.727.429.000	371.988.262.000
- Tổng Công ty cảng hàng không Việt Nam	171.129.970.406	317.280.398.469
- Người mua trả tiền trước khác	2.428.721.993.157	1.764.267.511.878
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.226.952.051	3.245.613.462
	<u>2.929.806.344.614</u>	<u>3.124.338.484.275</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước dự án xây lắp	761.126.161.501	1.151.785.818.196
Chi phí lãi vay phải trả	2.418.093.570	2.380.803.543
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.503.369.900	4.353.369.900
	<u>768.047.624.971</u>	<u>1.158.519.991.639</u>
b. Dài hạn		
Chi phí trích trước dự án bất động sản	164.067.125.722	-
	<u>164.067.125.722</u>	<u>-</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	64.063.988.101	19.650.643.489
	<u>64.063.988.101</u>	<u>19.650.643.489</u>
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sàn thương mại	390.849.667.744	436.684.515.504
	<u>390.849.667.744</u>	<u>436.684.515.504</u>

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ		
a. Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.554.459.205.324	6.310.219.757.400	(5.882.849.310.257)	2.981.829.652.467		
Vay ngắn hạn các bên liên quan	628.919.066.226	1.985.000.000.040	(878.519.079.140)	1.735.399.987.126		
Vay ngắn hạn các đối tượng khác		1.610.000.000.000	(1.060.000.000.000)	550.000.000.000		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	373.573.108.803	571.510.417.300	(396.241.171.135)	548.842.354.968		
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	19.852.436.032	19.852.436.032	(19.852.436.032)	19.852.436.032		
	3.576.803.816.385	10.496.582.610.772	(8.237.461.996.564)	5.835.924.430.593		
b. Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng	663.821.369.095	424.468.547.462	(571.510.417.300)	516.779.499.257		
Nợ thuê 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		

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh		879.474.323.366		878.883.193.896
Cổ tức phải trả		3.236.542.994		3.122.801.394
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		268.917.929.459		194.058.453.046
		1.151.628.795.819		1.076.064.448.336
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)		577.753.115.423		533.400.344.946
b. Dài hạn				
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác		777.773.733.250		589.477.733.250
		777.773.733.250		589.477.733.250
Phải trả khác các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 31)		589.477.733.250		589.477.733.250

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Nguồn kinh phí VND	Tổng công VND
Số dư đầu năm (01/01/2025)	5.985.934.580.000	16.282.327.575	997.289.221.271	96.852.817.092	7.096.358.945.938
Tăng vốn trong năm	478.748.780.000				478.748.780.000
Lợi nhuận trong năm	-		3.508.687.248.791 (478.874.766.400)		3.508.687.248.791 (478.874.766.400)
Chia cổ tức bằng tiền mặt					
Chia cổ tức bằng cổ phiếu			(478.748.780.000)		(478.748.780.000)
Chi sự nghiệp				(10.442.806.807)	(10.442.806.807)
Số dư cuối kỳ (31/12/2025)	6.464.683.360.000	16.282.327.575	3.548.352.923.662	86.410.010.285	10.115.728.621.522

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2025

Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Đô la Mỹ (USD)	38.146,93	40.292,73
Yên Nhật (JPY)	708.044,00	719.277,00
Euro (EUR)	186,34	238,78

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.913.654.870.995	8.188.025.069.580
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 bất động sản và khác	115.955.407.132	122.865.731.848
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	331.452.649.903	186.759.020.305
	<u>10.581.178.656.694</u>	<u>9.011.522.441.000</u>
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>377.647.767.225</u>	<u>521.993.003.879</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	9.627.221.637.785	7.985.977.342.885
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	145.164.706.214	75.316.066.984
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	57.236.963.232	61.985.183.515
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	331.296.980.471	186.759.020.304
	<u>10.160.920.287.702</u>	<u>8.310.037.613.688</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	373.561.744.882	361.160.832.855
Lãi tiền gửi, cho vay	500.253.389.673	163.082.170.778
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và lãi từ thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.705.435.705.312	185.671.075.931
Doanh thu tài chính khác	3.281.848.354	3.937.029.189
	<u>4.582.532.688.221</u>	<u>713.851.108.753</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	211.139.576.370	219.948.269.510
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	61.052.669.065	123.537.539.984
Chi phí tài chính khác	55.555.792.802	3.786.888.790
	327.748.038.237	347.272.698.284

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	198.525.438.436	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	12.098.067.751	12.173.397.829
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.163.610.555	5.761.031.714
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải trả, dự phòng phải thu khó đòi	21.015.301.739	(64.686.524.671)
Chi phí khác	51.931.406.851	55.284.089.971
	296.492.709.207	148.971.026.486

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.199.520.202	601.767.678
Các khoản khác	5.283.399.661	19.815.797.939
	6.482.919.863	20.417.565.617
Chi phí khác		
Các khoản khác	61.852.354.941	2.580.860.010
	61.852.354.941	2.580.860.010

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	795.837.529.859	85.243.320.861
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.231.355.962	13.331.718.542
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	798.068.885.821	98.575.039.403

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	4.306.756.134.612	959.188.040.309
Các khoản điều chỉnh		
Chuyển lỗ hoạt động SXKD (không bao gồm BĐS các năm trước)	-	(116.117.864.791)
Điều chỉnh thuế TNDN theo ND 132/2020/ND-CP	-	(22.882.615.057)
Chi phí không được khấu trừ khác	64.440.995.244	17.101.638.135
Thu nhập không chịu thuế	(379.061.641.779)	(361.160.832.855)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ này	(2.217.149.089)	(431.757.440)
Các điều chỉnh khác	426.090.115	17.178.588.710
Thu nhập chịu thuế	3.990.344.429.103	492.875.197.011
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	3.990.344.429.103	492.875.197.011
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	798.068.885.821	98.575.039.403

31. CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có giao dịch sau với các Bên liên quan, bao gồm:

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
a. Doanh thu xây lắp và cung cấp hàng hoá, dịch vụ	377.647.767.225	521.993.003.879
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	69.597.065.848	123.135.110.982
Công ty Cổ phần Vimeco	233.521.963.959	103.109.989.139
Công ty Vinaconex - ITC	53.300.537.918	290.579.173.690
Bán hàng cho công ty liên quan khác	21.228.199.500	5.168.730.068
b. Mua hàng hoá, dịch vụ	1.653.752.047.256	2.009.999.505.680
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	668.586.367.429	829.659.712.751
Công ty CP cơ điện Vinaconex	160.479.371.058	67.284.197.400
Công ty Vinaconex 25	46.063.916.802	229.392.939.886
Công ty Cổ phần Vimeco	611.460.235.714	787.504.580.009
Mua hàng từ các bên liên quan khác	167.162.156.253	96.158.075.634
c. Thu nhập từ cổ tức	369.792.803.500	355.971.182.855
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	173.000.000.000	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco	19.584.000.000	19.584.000.000
Công ty VCTD	6.300.000.000	3.150.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	63.866.437.500	51.093.150.000
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	6.865.000.000	1.373.000.000
Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	28.350.000.000	-
Công ty TNHH MTV giáo dục Lý Thái Tổ	-	51.344.055.021
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	14.700.000.000	21.600.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	16.955.250.000	14.434.875.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	5.974.010.000
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	39.997.576.000	24.998.485.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 12	174.540.000	1.256.688.000
Các bên liên quan khác	-	1.162.919.834

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc Quý:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
d. Phải thu khách hàng ngắn hạn	45.401.631.133	101.747.380.006
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	11.452.196.610	11.452.196.610
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	10.207.736.466	4.446.393.604
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	11.869.859.540
Công ty Cổ phần VIMECO	3.925.030.286	47.651.291.102
Các bên liên quan khác	19.816.667.771	26.327.639.150
e. Trả trước cho người bán ngắn hạn	260.989.070.667	288.128.989.121
Công ty Cổ phần VIMECO	113.062.575.027	160.585.322.089
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	51.010.584.797	35.283.390.463
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	28.136.580.737	27.836.032.975
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	18.114.943.844	33.365.804.473
Công ty Cổ phần Vinaconex 1	48.473.750.427	12.533.287.674
Các bên liên quan khác	2.190.635.835	18.525.151.447

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
f. Phải thu về cho vay		
Ngắn hạn	59.002.085.787	93.502.085.787
Công ty xây dựng số 4	16.898.252.588	16.898.252.588
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	16.794.421.501	16.794.421.501
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	1.133.000.000	1.133.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 16	12.176.411.698	12.176.411.698
Công ty cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	-	10.000.000.000
Các bên liên quan khác		24.500.000.000
Dài hạn	3.524.213.050	4.324.213.050
Công ty Cổ phần Vinaconex 17	3.524.213.050	4.324.213.050
g. Phải thu ngắn hạn khác	158.482.177.622	1.176.406.419.951
Công ty xây dựng số 4	71.962.666.043	71.962.666.043
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	66.552.817.327	64.383.748.671
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	4.732.615.930	5.269.339.949
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	1.023.189.042	160.087.189.041
Các bên liên quan khác	14.210.889.280	874.703.476.247
h. Phải trả người bán ngắn hạn	519.878.976.077	498.594.600.250
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	288.308.735.426	200.873.572.900
Công ty Cổ phần VIMECO	141.608.542.307	170.516.198.799
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12	34.056.737.818	31.494.013.796
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	12.123.659.256	21.444.855.087
Công ty TNHH An Quý Hưng	347.452.750	14.419.189.314
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	11.231.362.775	22.512.985.850
Các bên liên quan khác	32.202.485.745	37.333.784.504

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
I. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.226.952.051	3.245.613.462
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	63.249.171	63.249.171
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	3.062.697.710	3.062.697.710
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	1.925.801.430	
Các bên liên quan khác	175.203.740	119.666.581
J. Phải trả khác		
Ngắn hạn	577.753.115.423	533.400.344.946
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	540.667.253.791	508.505.331.001
Công ty TNHH MTV giáo giục Lý Thái Tổ	18.783.001.539	10.840.344.007
Công ty Cổ phần VIMECO	829.735.259	832.391.339
Công ty Cổ phần Vinaconex 16	3.977.829.494	3.977.829.494
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	1.679.514.432	1.679.514.432
Các bên liên quan khác	11.815.780.908	7.564.934.673
Dài hạn	589.477.733.250	589.477.733.250
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	589.477.733.250	589.477.733.250
K. Phải trả vay ngắn hạn	1.735.399.987.126	628.919.066.226
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	480.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	437.000.000.000	154.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ đô thị Việt Nam	40.135.000.000	38.000.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	41.000.000.000	41.000.000.000
Công ty TNHH MTV giáo giục Lý Thái Tổ	262.000.000.000	147.000.000.000
Công ty VCTD	149.680.000.000	149.680.000.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	300.582.563.126	79.239.066.226
Các bên liên quan khác	25.002.424.000	20.000.000.000

Nguyễn Thị Hưng Hoa
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thúy Hồng
Kế toán trưởng



Trần Đình Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026