

**TỔNG CÔNG TY CP XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

**TỔNG CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY DỰNG  
CÔNG NGHIỆP VIỆT  
NAM**

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM  
DN: C=VN, SN=88 N1, L=Quận Ba Đình, O=TỔNG CÔNG TY  
CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM, CN=  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP  
VIỆT NAM, OID.0.0.2342.19200300.100.1.1-  
MST:0100779365  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.01.29 15:53:02+0700  
FoUil PDF Reader Version: 2025.2.0

**HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2026**

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.668.082.819.485</b>	<b>2.703.190.923.057</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>225.507.668.552</b>	<b>185.820.876.553</b>
1 Tiền	111		214.449.622.837	180.331.086.766
2 Các khoản tương đương tiền	112		11.058.045.715	5.489.789.787
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>28.121.897.073</b>	<b>11.125.871.694</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		584.000.000	584.000.000
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(476.000.000)	(476.000.000)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		28.013.897.073	11.017.871.694
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.451.577.713.518</b>	<b>1.429.226.838.921</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.135.986.307.516	1.201.624.039.660
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	322.579.498.750	226.789.658.650
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	205.746.177.801	191.968.716.526
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(220.195.041.918)	(198.269.523.948)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.460.771.369	7.113.948.033
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>941.911.985.759</b>	<b>1.046.054.481.642</b>
1 Hàng tồn kho	141		954.101.185.908	1.058.243.681.791
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.189.200.149)	(12.189.200.149)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20.963.554.583</b>	<b>30.962.854.247</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	4.298.415.945	3.067.577.926
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.516.354.203	17.513.358.318
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	4.148.784.435	10.381.918.003
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.837.678.578.286</b>	<b>2.031.069.027.642</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.766.382.916</b>	<b>10.012.864.292</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5	9.766.382.916	10.012.864.292
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.574.189.135.257</b>	<b>1.761.385.797.141</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.552.606.652.241	1.749.119.229.990
- Nguyên giá	222		4.616.632.340.193	4.605.848.276.856
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.064.025.687.952)	(2.856.729.046.866)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	11.968.280.194	2.494.598.761
- Nguyên giá	225		13.239.442.314	2.907.407.406
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.271.162.120)	(412.808.645)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11	9.614.202.822	9.771.968.390
- Nguyên giá	228		15.694.688.443	15.694.688.443
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.080.485.621)	(5.922.720.053)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
- Nguyên giá	231		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>11.153.584.482</b>	<b>8.317.676.800</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	11.153.584.482	8.317.676.800
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>102.258.389.762</b>	<b>102.400.816.940</b>
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		74.088.219.277	74.088.219.277
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		40.045.988.675	40.045.988.675
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.875.818.190)	(11.733.391.012)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>139.311.085.869</b>	<b>147.951.872.469</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	139.308.736.439	147.648.757.184
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.349.430	303.115.285
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.505.761.397.771</b>	<b>4.734.259.950.699</b>

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.250.439.424.712</b>	<b>6.838.873.464.952</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.180.703.619.269</b>	<b>3.092.029.940.019</b>
1- Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.191.340.224.530	1.277.642.036.409
2- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	483.391.127.006	327.295.076.067
3- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	176.316.606.946	169.438.682.486
4- Phải trả người lao động	314		98.436.858.478	85.421.530.413
5- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	203.616.596.552	157.699.660.145
8- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		917.462.680	977.445.766
9- Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	138.130.828.700	140.254.603.410
10- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	835.161.478.280	881.637.007.241
11- Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	28.730.542.684	22.147.358.070
12- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.661.893.413	29.516.540.012
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.069.735.805.443</b>	<b>3.746.843.524.933</b>
1- Phải trả dài hạn người bán	331	V.14	31.754.040.425	31.754.040.425
2- Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
6- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		26.382.913.432	27.107.855.157
7- Phải trả dài hạn khác	337	V.18	64.665.196.815	64.438.169.571
8- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	3.918.346.400.347	3.598.888.682.721
11- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.413.080.461	3.013.080.461
12- Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	27.174.173.963	21.641.696.598
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(2.744.678.026.941)</b>	<b>(2.104.613.514.253)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>(2.744.678.026.941)</b>	<b>(2.104.613.514.253)</b>
1- Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2- Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
5- Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(96.149.352)	(17.718.180)
8- Quỹ đầu tư phát triển	418		71.796.568.419	68.827.404.299
9- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3.590.437.698.127)	(2.945.035.828.847)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước	421a		(2.955.263.628.958)	(2.459.988.250.465)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(635.174.069.169)	(485.047.578.382)
12- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		224.059.252.119	221.612.628.475
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.505.761.397.771</b>	<b>4.734.259.950.699</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng



Đặng Quang Cường

Tổng giám đốc



Đỗ Chí Nguyễn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Quý IV năm 2025

		Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(607.052.817.619)	(457.330.683.261)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	220.098.214.478	222.007.309.153
- Các khoản dự phòng	03	28.750.505.765	18.193.053.657
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	233.476.017.433	30.593.796.750
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.195.660.246)	(2.633.746.814)
- Chi phí lãi vay	06	223.764.268.759	206.327.735.106
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	96.840.528.570	17.157.464.591
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(153.630.335.849)	(127.198.553.723)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	104.187.136.066	(197.627.633.708)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	262.213.545.239	265.986.865.003
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	7.109.182.726	48.120.393.534
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40.044.524.140)	(57.408.737.819)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.271.418.442)	(7.850.962.989)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	179.659.032	532.372.994
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(18.057.777.873)	(12.952.951.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	248.525.995.329	(71.241.744.109)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(33.581.755.194)	(23.023.957.524)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.453.800.169	2.335.950.734
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.278.032.640)	(1.280.794.839)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.400.000.000	(248.252.213)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.523.800.877	3.665.326.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(32.482.186.788)	(18.551.727.329)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.543.588.839.051	2.012.524.690.474
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.706.990.994.778)	(1.864.414.116.695)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.280.249.315)	(2.263.640.396)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.674.611.500)	(28.172.166.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(176.357.016.542)	117.674.767.383
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	39.686.791.999	27.881.295.945
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	185.820.876.553	157.934.153.101
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61	-	5.427.507
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	225.507.668.552	185.820.876.553

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Đặng Quang Cường

Đỗ Chí Nguyễn



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam (“Tổng Công ty”) tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương), được thành lập theo Quyết định số 63/1998/QĐ-BCN ngày 22/9/1998 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp. Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần theo Quyết định số 2259/QĐ-TTg ngày 10/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam.

Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100779365 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 10 năm 1998 và thay đổi lần thứ 7 ngày 19 tháng 8 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 550.000.000.000 đồng.

**Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng thạch cao; Cắt tạo đá và hoàn thiện đá; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại; Rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; Sản xuất hóa chất cơ bản (trừ hóa chất nhà nước cấm); Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa điện; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Các ngành nghề kinh doanh khác đã quy định cụ thể tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

**Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Không có hoạt động đặc biệt nào của Tổng Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Lắp đặt hệ thống điện
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 4	TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty TNHH MTV Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	Bắc Giang	100,00%	100,00%	Sản xuất sản phẩm cơ khí
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Thái Nguyên	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh xi măng, clinke
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây lắp
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Hoá chất	TP. Hải Phòng	71,42%	71,42%	Xây lắp
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp	TP. Hà Nội	52,15%	52,15%	Thi công, xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thú Đức	TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh sản phẩm bê tông công nghiệp
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thương mại Hợp tác Nhân lực Quốc tế Việt Nam	TP. Hà Nội	51,00%	51,00%	Xuất khẩu lao động
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản VINAINCON	TP. Hà Nội	51,00%	51,00%	Đầu tư, khai thác và kinh doanh khoáng sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Thi công, xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaincon 6	TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Xây dựng nhà các loại
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm An Giang	An Giang	50,69%	50,69%	Sản xuất và kinh doanh sản phẩm bê tông công nghiệp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

Công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Vinaincon	Hải Dương	20,00%	20,00%	Sản xuất cột điện và cọc bê tông
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vinaincon (Công ty cổ phần Đầu tư năng lượng Vinaincon)	TP. Hà Nội	41,18%	41,18%	Đầu tư và khai thác các công trình về năng lượng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	TP. Hà Nội	36,00%	36,00%	Xây dựng nhà để ở
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Vinaincon	TP. Hà Nội	27,99%	27,99%	Xây dựng nhà các loại
Công ty Cổ phần Cơ khí Hồng Nam	TP. Hà Nội	27,37%	27,37%	SX các thiết bị nâng hạ và bốc xếp
Công ty Cổ phần Khai thác đá vôi Quang Sơn	Thái Nguyên	25,00%	25,00%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Xây dựng	TP. Hà Nội	23,11%	23,11%	Sản xuất các cấu kiện kim loại
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	TP. Hà Nội	20,70%	20,70%	Tư vấn, Xây lắp

**Văn phòng Tổng công ty và các đơn vị hạch toán kinh tế phụ thuộc:**

Tên đơn vị	Địa chỉ
Văn phòng Tổng Công ty	Tòa nhà Vinaincon, Số 5 Láng Hạ - P. Ô Chợ Dừa - Hà Nội
Trung tâm Xuất nhập khẩu và Dịch vụ vật tư kỹ thuật - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Tòa nhà Vinaincon, Số 5 Láng Hạ - P. Ô Chợ Dừa - Hà Nội
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Số 22 Lý Tự Trọng, P. Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Campuchia - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	10EF6, st. 206 + 211, Sangkat Vealvong, Khan 7makara, Phnomphenh, Cambodia
Chi nhánh Xây lắp và Cung ứng vật tư thiết bị - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Tòa nhà Vinaincon, Số 5 Láng Hạ - P. Ô Chợ Dừa - Hà Nội
Chi nhánh Myanmar - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Số 01 Tòa nhà số 23, Shwe Ohn Pin Housing 2, đường Yan Shin, thị xã Yan Kin, Yagon, Myanmar

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

**CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền) 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam và báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025. Việc kiểm soát này 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.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty con và giữa công ty mẹ và công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. 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.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý của Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, tài sản và công nợ được đánh giá, ghi nhận theo giá trị hợp lý tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**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 và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc được ghi nhận vào chi phí 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

##### ***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.

##### ***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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**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; Đối với hoạt động kinh doanh thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí 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 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 niên độ kế toán.

**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:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị và dụng cụ quản lý	03 - 08

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính; bản quyền, bằng sáng chế. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

**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.

*Giá trị công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ:* Giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí tương ứng doanh thu chưa thực hiện và các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty trong một năm (đối với chi phí trả trước ngắn hạn) và từ một năm trở lên (đối với chi phí trả trước dài hạn).

*Giá trị quyền sử dụng đất theo phương án cổ phần hóa:* Giá trị quyền sử dụng đất phải nộp theo phương án cổ phần hóa Tổng Công ty đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

*Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác:* Được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty với thời hạn từ một năm trở lên.

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính về số tiền phải trả theo các phương án, kế hoạch đã được phê duyệt.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Các khoản 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 hoạt động.

**Vốn chủ sở hữu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

- 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;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của kỳ báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

**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 niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực Kế toán “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.

**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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 chỉ 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để 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 hợp nhất 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 thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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.

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng VINAINCON	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí Hồng Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng VINAINCON	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khai thác Đá vôi Quang Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới VINAINCON	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Bộ Công thương	Lãnh đạo chủ chốt Cổ đông chi phối

**IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	5.004.708.642	6.257.824.030
Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)	209.444.914.195	174.073.262.736
Các khoản tương đương tiền (i)	11.058.045.715	5.489.789.787
<b>Tổng</b>	<b>225.507.668.552</b>	<b>185.820.876.553</b>

**Ghi chú:**

- (i) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**  
 Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa  
 thành phố Hà Nội

MÃU SỐ B 09-DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp điện Bạc Liêu	1.000	108.000.000	(*)	-	1.000	108.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Dung Quất	47.600	476.000.000	(*)	(476.000.000)	47.600	476.000.000	(*)	(476.000.000)
<b>Tổng</b>		<b>584.000.000</b>		<b>(476.000.000)</b>		<b>584.000.000</b>		<b>(476.000.000)</b>

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	28.013.897.073	26.895.904.334	11.017.871.694	11.017.871.694
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	28.013.897.073	26.895.904.334	11.017.871.694	11.017.871.694
<b>Tổng</b>	<b>28.013.897.073</b>	<b>26.895.904.334</b>	<b>11.017.871.694</b>	<b>11.017.871.694</b>

Ghi chú:

(i) Tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần với kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Gang thép Thái Nguyên - TISCO	27.191.055.200	27.191.055.200
Ban QLDA các công trình điện Miền Trung	1.374.829.405	6.920.651.611
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Điện Bạc Liêu	25.197.264.785	13.144.304.585
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam	4.104.690.748	4.104.690.748
Chi nhánh Sài Gòn - Công ty Cổ phần Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	38.599.030.318	38.599.030.318
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Anh	8.473.127.020	8.473.127.020
Ban quản lý các dự án công trình điện Miền Nam - Chi nhánh TCT truyền tải điện Quốc gia	42.214.446.643	21.547.470.503
Ban quản lý các dự án công trình điện Miền Trung - Chi nhánh Tổng Công ty truyền tải điện Quốc gia	16.548.874.180	34.762.415.620
Công ty CP Đầu tư KD Điện lực TP. Hồ Chí Minh	22.737.968.136	19.462.119.624
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	-	28.317.851.672
Công ty cổ phần An Phước	28.366.081.931	45.244.001.879
Công ty TNHH MTV xây dựng điện Minh Sang	8.989.745.641	16.258.845.401
Các đối tượng khác	912.189.193.509	937.598.475.479
<b>Tổng</b>	<b>1.135.986.307.516</b>	<b>1.201.624.039.660</b>

**4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Kết cấu thép Xây dựng - Comess	10.114.350.556	10.114.350.556
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	4.712.579.331	4.712.579.331
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đông Anh	3.022.433.220	3.022.433.220
Công ty CP Xây dựng Đắc Đạo	12.165.533.227	14.085.230.540
Công ty Cổ phần TĐH15	11.835.369.399	11.835.369.399
Chi nhánh 2 Công ty Cổ phần Năng Lượng	1.036.261.195	2.176.261.195
Các đối tượng khác	279.692.971.822	180.843.434.409
<b>Tổng</b>	<b>322.579.498.750</b>	<b>226.789.658.650</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	205.746.177.801	(13.564.976.325)	191.968.716.526	(13.564.976.325)
Tạm ứng (i)	97.356.531.328	(6.814.685.807)	82.603.466.208	(6.814.685.807)
Ký quỹ, ký cược	7.086.976.848	-	7.565.763.479	-
Phải thu khác	101.302.669.625	(6.750.290.518)	101.799.486.839	(6.750.290.518)
Quyết toán chi phí đầu tư XDCB Nhà máy xi măng	20.754.467.827	-	20.754.467.827	-
Chi đền bù GPMB	3.164.937.878	-	3.792.806.188	-
Phải thu các Đội của công ty con - Công ty CP Xây lắp và Sản xuất công nghiệp	31.028.884.941	(4.839.459.295)	31.397.992.431	(4.839.459.295)
Các đối tượng khác	46.354.378.979	(1.910.831.223)	45.854.220.393	(1.910.831.223)
b) Dài hạn	9.766.382.916	-	10.012.864.292	-
Ký quỹ, ký cược	9.721.075.289	-	9.855.696.665	-
Phải thu khác	45.307.627	-	157.167.627	-
<b>Tổng (a + b)</b>	<b>215.512.560.717</b>	<b>(13.564.976.325)</b>	<b>201.981.580.818</b>	<b>(13.564.976.325)</b>

Ghi chú:

- (i) Số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho nhân viên và các đội để thanh toán chi phí công trình.

**6. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	248.115.734.664	27.920.692.746	215.967.855.753	17.698.331.805
<b>Tổng:</b>	<b>248.115.734.664</b>	<b>27.920.692.746</b>	<b>215.967.855.753</b>	<b>17.698.331.805</b>

Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi theo đối tượng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Gang thép Thái Nguyên - TISCO	27.191.055.200	(27.191.055.200)	27.191.055.200	(27.191.055.200)
Công ty CP Xây dựng 203	4.102.173.574	(4.102.173.574)	4.102.173.574	(4.102.173.574)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đông Anh	3.022.433.220	(3.022.433.220)	3.022.433.220	(3.022.433.220)
Công ty TNHH Lavimont VN	2.778.463.119	(2.778.463.119)	2.778.463.119	(2.778.463.119)
Công ty CP XD và TM LEPRO Việt Nam	2.250.182.909	(2.250.182.909)	2.250.182.909	(2.250.182.909)
Công ty TNHH Công nghiệp Hoàng Sơn	8.899.267.173	(8.899.267.173)	8.899.267.173	(8.899.267.173)
Công ty CP Thép Thái Bình	2.564.880.468	(2.564.880.468)	2.564.880.468	(2.564.880.468)
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hoá chất CCIM	13.844.892.847	(11.230.081.846)	13.844.892.847	(4.153.467.854)
Cty CP Archi Reenco Hòa Bình-Lâm Sơn	10.710.797.737	(3.213.239.321)	-	-
Các đối tượng khác	172.751.588.417	(154.943.265.088)	151.314.507.243	(143.307.600.431)
<b>Tổng</b>	<b>248.115.734.664</b>	<b>(220.195.041.918)</b>	<b>215.967.855.753</b>	<b>(198.269.523.948)</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	161.653.469.461	(313.403.692)	215.486.214.879	(313.403.692)
Công cụ, dụng cụ	4.289.481.499	-	3.166.353.994	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	626.036.901.049	(11.829.205.869)	713.636.253.736	(11.829.205.869)
Thành phẩm	125.949.218.290	(46.590.588)	110.575.555.183	(46.590.588)
Hàng hóa	2.207.348.729	-	714.820.547	-
Hàng gửi bán	33.964.766.880	-	14.664.483.453	-
<b>Tổng</b>	<b>954.101.185.908</b>	<b>(12.189.200.149)</b>	<b>1.058.243.681.791</b>	<b>(12.189.200.149)</b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn của một số công trình:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Công trình/Dự án</b>		
Công trình Gang thép Thái Nguyên - Giai đoạn 2	29.787.181.654	29.779.959.435
Công trình K2 Mỹ Đình	17.650.161.282	17.650.161.282
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn	2.878.040.325	2.679.736.325
Dự án khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise Cam Ranh- 432 căn - Maroc	20.524.103.643	-
Nhà máy điện khí LNG Hiệp Phước	28.315.904.376	14.613.220.069
Công trình EPC cáp ngầm 220KV - gói 6	10.806.044.107	11.216.982.107
ĐZ 500KV Nhơn Trạch 4 rẽ Phú Mỹ- Nhà Bè	-	31.288.113.567
ĐZ 500KV Quảng Trạch - Quỳnh Lưu	-	71.670.783.948
Các công trình, dự án khác	516.075.465.662	534.737.297.003
<b>Tổng:</b>	<b>626.036.901.049</b>	<b>713.636.253.736</b>

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.298.415.945	3.067.577.926
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.204.725.554	382.856.956
Chi phí khác	335.417.258	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>139.308.736.439</b>	<b>2.684.720.970</b>
Giá trị lợi thế vị trí địa lý và quyền sử dụng đất, tiền thuê đất và chi phí giải phóng mặt bằng	93.518.203.041	93.907.697.504
Quyền khai thác mỏ	9.588.767.286	10.978.490.888
Chi phí sửa chữa TSCĐ	938.179.351	1.374.304.224
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	11.183.086.263	4.154.755.332
Chi phí khác	24.080.500.498	37.233.509.236
<b>Tổng</b>	<b>143.607.152.384</b>	<b>150.716.335.110</b>

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**

Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa,  
thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	1.313.498.263.808	3.111.833.948.456	149.440.598.417	10.968.637.998	20.106.828.177	4.605.848.276.856
Mua trong năm	208.285.703	27.102.436.545	4.407.484.143	455.996.909	386.893.419	32.561.096.719
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.063.553.704	-	-	-	-	1.063.553.704
Thanh lý, nhượng bán	(6.749.383.165)	(11.759.938.598)	(3.873.393.425)	(343.922.898)	-	(22.726.638.086)
Giảm khác	(113.949.000)	-	-	-	-	(113.949.000)
<b>Số dư ngày 31/12/2025</b>	<b>1.307.906.771.050</b>	<b>3.127.176.446.403</b>	<b>149.974.689.135</b>	<b>11.080.712.009</b>	<b>20.493.721.596</b>	<b>4.616.632.340.193</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	768.086.029.057	1.921.783.246.644	138.249.200.527	9.434.926.211	19.175.644.427	2.856.729.046.866
Khấu hao trong năm	53.425.837.980	160.915.985.307	4.176.938.037	342.837.146	866.698.229	219.728.296.699
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(6.216.623.489)	(1.649.391.801)	(3.873.393.425)	(578.297.898)	-	(12.317.706.613)
Giảm khác	(113.949.000)	-	-	-	-	(113.949.000)
<b>Số dư ngày 31/12/2025</b>	<b>815.181.294.548</b>	<b>2.081.049.840.150</b>	<b>138.552.745.139</b>	<b>9.199.465.459</b>	<b>20.042.342.656</b>	<b>3.064.025.687.952</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2025	545.412.234.751	1.190.050.701.812	11.191.397.890	1.533.711.787	931.183.750	1.749.119.229.990
Tại ngày 31/12/2025	492.725.476.502	1.046.126.606.253	11.421.943.996	1.881.246.550	451.378.940	1.552.606.652.241

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM  
Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa,  
thành phố Hà Nội

MẪU SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc thiết bị	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư ngày 01/01/2025	2.907.407.406	2.907.407.406
Thuê tài chính trong năm	10.332.034.908	10.332.034.908
Số dư ngày 31/12/2025	13.239.442.314	13.239.442.314
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư ngày 01/01/2025	412.808.645	412.808.645
Khấu hao trong năm	858.353.475	858.353.475
Số dư ngày 31/12/2025	1.271.162.120	1.271.162.120
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư ngày 01/01/2025	2.494.598.761	2.494.598.761
Số dư ngày 31/12/2025	11.968.280.194	11.968.280.194

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm quản lý	Bản quyền, bằng sáng chế	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư ngày 01/01/2025	2.381.463.057	116.947.269	11.339.187.306	1.857.090.811	15.694.688.443
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	2.381.463.057	116.947.269	11.339.187.306	1.857.090.811	15.694.688.443
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư ngày 01/01/2025	1.948.818.115	116.947.269	2.020.199.607	1.836.755.062	5.922.720.053
Khấu hao trong năm	97.400.004	-	50.265.560	10.100.004	157.765.568
Số dư ngày 31/12/2025	2.046.218.119	116.947.269	2.070.465.167	1.846.855.066	6.080.485.621
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư ngày 01/01/2025	432.644.942	-	9.318.987.699	20.335.749	9.771.968.390
Số dư ngày 31/12/2025	335.244.938	-	9.268.722.139	10.235.745	9.614.202.822

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khai thác khoáng sản (Lào Cai)	5.102.917.666	5.102.917.666
Dự án xây dựng Nhà máy bê tông Thủ Đức- Hải Dương	320.341.523	-
Dự án khác	5.730.325.293	3.214.759.134
<b>Tổng</b>	<b>11.153.584.482</b>	<b>8.317.676.800</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**

Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa,  
thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đầu tư vào công ty liên kết

***Khoản đầu tư trực tiếp của Công ty mẹ***

Công ty CP Tư vấn Thiết kế và XD Vinaincon  
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp  
Công ty CP Khai thác đá với Quang Sơn  
Công ty CP Đầu tư năng lượng Vinaincon  
Công ty CP Bê tông ly tâm Vianincon  
Công ty CP Thị công cơ giới Vinaincon  
Công ty Cổ phần Cơ khí Hồng Nam  
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Xây dựng

***Khoản đầu tư gián tiếp thông qua các công ty có***

***quyền kiểm soát chi phối***

Công ty CP Bê tông ly tâm Điện lực Khánh Hòa  
Công ty CP Cơ khí Bích Việt  
Công ty CP Cơ khí Thương mại Xây lắp Điện 4  
Công ty CP Bao bì Sông Còng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	70.263.592.152	62.033.454.423	70.263.592.152	62.033.454.423
	6.208.620.000	11.098.974.854	6.208.620.000	11.098.974.854
	14.300.768.318	18.006.273.804	14.300.768.318	18.006.273.804
	2.730.001.416	2.840.191.144	2.730.001.416	2.840.191.144
	742.806.389	1.172.739.993	742.806.389	1.172.739.993
	24.010.131.008	-	24.010.131.008	-
	2.428.000.000	4.819.350.899	2.428.000.000	4.819.350.899
	6.634.922.757	7.088.433.751	6.634.922.757	7.088.433.751
	13.208.342.264	17.007.489.978	13.208.342.264	17.007.489.978
	17.260.060.576	12.054.764.854	17.260.060.576	12.054.764.854
	3.900.000.000	3.995.576.209	3.900.000.000	3.995.576.209
	2.059.135.576	1.227.123.276	2.059.135.576	1.227.123.276
	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
	6.300.925.000	1.832.065.369	6.300.925.000	1.832.065.369
<b>Tổng:</b>	<b>87.523.652.728</b>	<b>74.088.219.277</b>	<b>87.523.652.728</b>	<b>74.088.219.277</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**  
Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa,  
thành phố Hà Nội.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

	31/12/2025		01/01/2025		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Khoản đầu tư trực tiếp của Công ty Mẹ</b>	<b>26.782.118.675</b>	<b>(10.718.407.363)</b>		<b>26.782.118.675</b>	<b>(10.575.980.185)</b>
Công ty CP TVTK Công nghiệp và Dân dụng	899.972.230	-	(*)	899.972.230	- (*)
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất công nghiệp	4.123.185.470	-	(*)	4.123.185.470	- (*)
Công ty CP Xây dựng công nghiệp	10.032.000.000	(10.032.000.000)	(*)	10.032.000.000	(10.032.000.000) (*)
Công ty CP Lắp máy và XD Miền Nam	779.612.900	(686.407.363)	(*)	779.612.900	(543.980.185) (*)
Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	8.861.055.899	-	(*)	8.861.055.899	- (*)
Công ty CP TM Xây lắp Công nghiệp Thăng Long	2.086.292.176	-	(*)	2.086.292.176	- (*)
<b>Khoản đầu tư gián tiếp thông qua các công ty có quyền kiểm soát chi phối</b>	<b>13.263.870.000</b>	<b>(1.157.410.827)</b>		<b>13.263.870.000</b>	<b>(1.157.410.827)</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện Miền Nam	1.500.000.000	(644.809.905)	(*)	1.500.000.000	(644.809.905) (*)
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP Hồ Chí Minh	487.880.000	-	(*)	487.880.000	- (*)
Công ty CP Xây lắp Điện 4 - Sông Hồng	1.500.000.000	-	(*)	1.500.000.000	- (*)
Công ty CP Xây lắp Điện 4 - Đông Anh	1.350.000.000	(512.600.922)	(*)	1.350.000.000	(512.600.922) (*)
Công ty CP Xây lắp Điện 4 Miền Trung	2.700.000.000	-	(*)	2.700.000.000	- (*)
Công ty CP Xây lắp và SX Công nghiệp Đức Giang	1.200.000.000	-	(*)	1.200.000.000	- (*)
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp H36	1.000.000.000	-	(*)	1.000.000.000	- (*)
Các khoản đầu tư khác	3.525.990.000	-	(*)	3.525.990.000	- (*)
<b>Tổng:</b>	<b>40.045.988.675</b>	<b>(11.875.818.190)</b>		<b>40.045.988.675</b>	<b>(11.733.391.012)</b>

Ghi chú:

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**  
Tòa nhà Vinaicon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa,  
thành phố Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.191.340.224.530</b>	<b>1.191.340.224.530</b>	<b>1.277.642.036.409</b>	<b>1.277.642.036.409</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp Maksteel	7.047.655.000	7.047.655.000	7.047.655.000	7.047.655.000
Công ty CP tư vấn giám sát xây dựng Đức Quang	8.787.517.419	8.787.517.419	9.797.897.979	9.797.897.979
Công ty CP Khai thác đá với Quang Sơn	32.984.426.415	32.984.426.415	32.984.426.415	32.984.426.415
Công ty CP Bao bì Sông Công	14.913.861.696	14.913.861.696	16.277.532.080	16.277.532.080
Công ty TNHH XNK Nam Phương	23.795.924.705	23.795.924.705	44.985.924.705	44.985.924.705
Công ty TNHH MTV Hàng hải Seastar	20.926.190.555	20.926.190.555	22.249.328.101	22.249.328.101
Công ty TNHH XNK Hồng Quảng	28.542.426.160	28.542.426.160	32.742.426.160	32.742.426.160
Công ty TNHH vận tải và dịch vụ đầu tư An Bình An	18.904.534.094	18.904.534.094	23.038.112.124	23.038.112.124
Công ty TNHH Thái Hòa Sơn	6.856.238.529	6.856.238.529	7.618.376.556	7.618.376.556
Công ty CP Vật liệu XD & Trang trí Nội thất TP.HCM	19.342.523.520	19.342.523.520	23.751.024.080	23.751.024.080
Công ty CP Đầu Tư & Xây Dựng Đức Quang Minh	6.103.199.096	6.103.199.096	7.295.490.839	7.295.490.839
Công ty CP Cơ khí thương mại Xây lắp điện 4	18.065.127.946	18.065.127.946	39.202.903.997	39.202.903.997
Công ty Cổ phần Xây lắp điện 4 - Sông Hồng	10.845.908.125	10.845.908.125	9.115.417.587	9.115.417.587
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và TM QT Hồng Hà	5.175.395.162	5.175.395.162	5.675.395.162	5.675.395.162
Công ty Cổ phần Cơ Điện Đại Dũng	686.213.207	686.213.207	1.649.522.007	1.649.522.007
Các đối tượng khác	1.031.895.186.665	1.031.895.186.665	994.210.603.617	994.210.603.617
<b>b) Dài hạn</b>	<b>31.754.040.425</b>	<b>31.754.040.425</b>	<b>31.754.040.425</b>	<b>31.754.040.425</b>
Công ty Khai thác mỏ Tân Việt Bắc	8.065.077.314	8.065.077.314	8.065.077.314	8.065.077.314
Công ty CP Cơ khí Chính xác VINASHIN	2.183.060.300	2.183.060.300	2.183.060.300	2.183.060.300
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	4.727.048.221	4.727.048.221	4.727.048.221	4.727.048.221
Các đối tượng khác	16.778.854.590	16.778.854.590	16.778.854.590	16.778.854.590
<b>Cộng:</b>	<b>1.223.094.264.955</b>	<b>1.223.094.264.955</b>	<b>1.309.396.076.834</b>	<b>1.309.396.076.834</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Hải Linh	13.730.278.337	3.730.278.337
Ban quản lý đường sắt đô thị	23.754.330.732	21.001.235.646
CN Tổng công ty điện lực Miền Nam TNHH	-	18.509.942.801
Công ty TNHH XNK Nam Phương	5.165.856.109	1.133.435.609
Công ty CP đầu tư phát triển thương mại Anh Phương	13.107.662.100	16.027.887.100
Công ty CP thương mại Hà Tráng	4.792.407.550	8.361.909.900
Ban quản lý dự án các công trình điện Miền Nam	103.817.396.565	58.860.595.468
Ban quản lý dự án các công trình điện Miền Bắc	-	9.041.899.702
Công ty TNHH Mai Tiến Thành	6.768.547.498	6.768.547.498
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Thanh Bình	228.444.440	228.444.440
Các đối tượng khác	312.026.203.675	183.630.899.566
<b>Tổng</b>	<b>483.391.127.006</b>	<b>327.295.076.067</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

a) Số phải thu	01/01/2025	Số phát sinh trong năm		31/12/2025
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.478.867.112	6.887.639.975	689.577.679	2.280.804.816
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.043.290.670	-	-	1.043.290.670
Thuế thu nhập cá nhân	354.219.385	156.793.077	121.721.805	319.148.113
Các khoản nộp tại nước ngoài	504.386.015	-	-	504.386.015
Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	1.154.821	-	-	1.154.821
<b>Tổng</b>	<b>10.381.918.003</b>	<b>7.044.433.052</b>	<b>811.299.484</b>	<b>4.148.784.435</b>

  

b) Số phải nộp	01/01/2025	Số phát sinh trong năm		31/12/2025
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	38.435.965.296	34.031.203.614	31.879.531.767	40.587.637.143
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	9.894.616.467	9.894.616.467	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	26.971.831	26.971.831	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.094.628.484	10.298.641.108	10.271.418.442	8.121.851.150
Thuế thu nhập cá nhân	1.192.789.499	4.044.849.234	4.573.110.443	664.528.290
Thuế tài nguyên	4.466.425.453	2.756.423.557	4.463.805.591	2.759.043.419
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	44.742.414.058	18.240.847.524	14.758.035.178	48.225.226.404
Thuế nộp tại nước ngoài	863.611.631	16.588.345	-	880.199.976
Thuế bảo vệ môi trường	578.913.919	1.028.897.150	1.002.565.960	605.245.109
Thuế nhà thầu nước ngoài	23.793.571.275	-	-	23.793.571.275
Thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	47.270.362.871	4.422.753.894	1.013.812.585	50.679.304.180
<b>Tổng</b>	<b>169.438.682.486</b>	<b>84.761.792.724</b>	<b>77.883.868.264</b>	<b>176.316.606.946</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	7.236.790.226	4.286.790.226
Phải trả về lãi chậm nộp	18.133.764.319	17.252.066.937
Chi phí cải tạo môi trường	-	6.104.832.670
Trích trước chi phí hợp đồng xây dựng	169.433.292.686	118.503.290.508
Chi phí phải trả khác	8.812.749.321	11.552.679.804
<b>Tổng</b>	<b>203.616.596.552</b>	<b>157.699.660.145</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>138.130.828.700</b>	<b>140.254.603.410</b>
Kinh phí công đoàn	6.684.318.671	4.622.012.563
BHXH, BHYT, BHTN	16.954.673.456	13.195.075.315
Nhận ký quỹ, ký cược	220.000.000	1.626.678.000
Các khoản phải trả khác	114.271.836.573	120.810.837.532
<i>Cổ tức lợi nhuận phải trả</i>	<i>12.582.131.146</i>	<i>18.757.628.452</i>
<i>Khoản vay phải trả CBNV</i>	<i>3.422.264.548</i>	<i>3.422.264.548</i>
<i>Công ty CP Bất động sản Á Châu</i>	<i>8.860.000.000</i>	<i>8.860.000.000</i>
<i>Tiền chậm nộp Ngân sách Nhà nước</i>	<i>4.116.127.293</i>	<i>6.930.988.554</i>
<i>Tiền đền bù di dời, giải phóng mặt bằng</i>	<i>100.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>85.191.313.586</i>	<i>82.539.955.978</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>64.665.196.815</b>	<b>64.438.169.571</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	1.484.852.148	1.257.824.904
Giá trị quyền sử dụng đất (i)	49.779.124.667	49.779.124.667
Phải nộp về quyền sử dụng đất theo phương án cổ phần hóa (i)	13.401.220.000	13.401.220.000
<b>Tổng</b>	<b>202.796.025.515</b>	<b>204.692.772.981</b>

Ghi chú:

- (i) Giá trị quyền sử dụng đất tại số 5 Láng Hạ- Ba Đình- Hà Nội của Công ty Mẹ- Tổng công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam: 13.401.220.000 VND và của công ty con- Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp Điện 2 đang quản lý và sử dụng, được tính khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam với giá trị: 49.779.124.667 VND .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	496.355.997.674	496.355.997.674	791.703.709.120	823.463.792.318	528.116.080.872	528.116.080.872
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	107.381.009.688	107.381.009.688	370.388.097.592	380.461.828.237	117.454.740.333	117.454.740.333
Ngân hàng TMCP Quân đội	27.918.644.575	27.918.644.575	43.929.395.553	36.733.587.056	20.722.836.078	20.722.836.078
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	70.973.774.262	70.973.774.262	130.805.971.623	115.800.000.000	55.967.802.639	55.967.802.639
Ngân hàng TM CP Việt Nam Thịnh Vương	-	-	1.744.909.362	9.408.312.303	7.663.402.941	7.663.402.941
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	13.181.083.421	13.181.083.421	25.975.437.867	17.983.721.815	5.189.367.369	5.189.367.369
Ngân hàng TMCP VIB- Chi nhánh Sài Gòn	-	-	200.000.000	200.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	58.795.428.479	58.795.428.479	136.704.476.136	138.916.303.589	61.007.255.932	61.007.255.932
Ngân hàng TMCP An Bình	3.541.375.844	3.541.375.844	32.690.241.244	56.923.417.167	27.774.551.767	27.774.551.767
Ngân hàng TMCP Hàng Hải	-	-	2.498.899.863	2.498.899.863	-	-
Vay tổ chức, cá nhân khác	53.043.097.010	53.043.097.010	33.553.999.999	25.169.999.995	44.659.097.006	44.659.097.006
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.971.067.327	3.971.067.327	4.159.173.448	13.269.978.425	13.081.872.304	13.081.872.304
<b>Tổng</b>	<b>835.161.478.280</b>	<b>835.161.478.280</b>	<b>1.574.354.311.807</b>	<b>1.620.829.840.768</b>	<b>881.637.007.241</b>	<b>881.637.007.241</b>

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM**  
Tòa nhà Vinaicon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa  
thành phố Hà Nội

MÃU SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

b) Vay dài hạn	Số phát sinh trong năm				01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.943.827.000	1.943.827.000	3.674.410.196	84.217.604.940	82.487.021.744	82.487.021.744
Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên	1.342.139.767.758	1.342.139.767.758	57.325.438.722	-	1.284.814.329.036	1.284.814.329.036
Bộ Tài chính	2.567.065.789.179	2.567.065.789.179	337.549.243.338	-	2.229.516.545.841	2.229.516.545.841
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.583.630.572	1.583.630.572	2.190.649.200	607.018.628	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	321.812.500	321.812.500	508.125.000	186.312.500	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	1.364.452.750	1.364.452.750	1.364.452.750
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	5.291.573.338	5.291.573.338	10.317.535.513	5.732.295.525	706.333.350	706.333.350
<b>Tổng</b>	<b>3.918.346.400.347</b>	<b>3.918.346.400.347</b>	<b>411.565.401.969</b>	<b>92.107.684.343</b>	<b>3.598.888.682.721</b>	<b>3.598.888.682.721</b>

**Ghi chú:**

- Các khoản vay ngắn hạn của Công ty mẹ và các công ty con chủ yếu là vay từ ngân hàng trong nước bằng VND, có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng, nhằm bổ sung vốn lưu động, được thế chấp bằng tài sản, quyền sử dụng đất, quyền đòi nợ và các khoản phải thu.
- Các khoản vay dài hạn chủ yếu là các khoản vay của Tổng Công ty để đầu tư xây dựng dự án Nhà máy Xi măng Quang Sơn.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa  
thành phố Hà Nội

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>28.730.542.684</b>	<b>22.147.358.070</b>
Dự phòng bảo hành công trình, sản phẩm	28.730.542.684	17.430.248.070
Dự phòng sửa chữa TSCĐ	-	4.717.110.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>27.174.173.963</b>	<b>21.641.696.598</b>
Dự phòng bảo hành công trình, sản phẩm	27.174.173.963	21.641.696.598
<b>Tổng</b>	<b>55.904.716.647</b>	<b>43.789.054.668</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư 01/01/2024</b>	550.000.000.000	(109.200.969)	67.192.937.398	(2.453.796.973.125)	220.510.075.396	(1.616.203.161.300)
Lãi, Lỗ trong năm	-	-	-	(485.047.578.382)	17.370.352.705	(467.677.225.677)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.634.466.901	(1.634.466.901)	(1.570.370.159)	(1.570.370.159)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành	-	-	-	(4.710.487.032)	(2.927.270.000)	(7.637.757.032)
Chia cổ tức ở công ty con	-	-	-	-	(7.464.606.202)	(7.464.606.202)
Tăng giảm khác	-	91.482.789	-	153.676.593	(4.305.553.265)	(4.060.393.883)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	550.000.000.000	(17.718.180)	68.827.404.299	(2.945.035.828.847)	221.612.628.475	(2.104.613.514.253)
<b>Số dư 01/01/2025</b>	550.000.000.000	(17.718.180)	68.827.404.299	(2.945.035.828.847)	221.612.628.475	(2.104.613.514.253)
Lãi, Lỗ trong năm	-	-	-	(635.174.069.169)	17.521.844.587	(617.652.224.582)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.969.164.120	(2.969.164.120)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành	-	-	-	(6.727.015.000)	(2.879.985.000)	(9.607.000.000)
Chia cổ tức ở công ty con	-	-	-	-	(7.464.625.926)	(7.464.625.926)
Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi báo cáo tài chính của đơn vị trực thuộc	-	(78.431.172)	-	-	-	(78.431.172)
Tăng giảm khác	-	-	-	(531.620.991)	(4.730.610.017)	(5.262.231.008)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	550.000.000.000	(96.149.352)	71.796.568.419	(3.590.437.698.127)	224.059.252.119	(2.744.678.026.941)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (i)	455.125.000.000	455.125.000.000
Cổ đông khác	94.875.000.000	94.875.000.000
<b>Tổng</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>550.000.000.000</b>

(i): Chuyển giao theo biên bản chuyển giao quyền đại diện Chủ sở hữu vốn Nhà nước tại Tổng công ty CP Xây dựng công nghiệp Việt Nam từ Bộ Công thương về Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước ngày 29 tháng 12 năm 2025.

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp tại ngày đầu kỳ	550.000.000.000	550.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối kỳ	550.000.000.000	550.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	55.000.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	55.000.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	55.000.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	55.000.000	55.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	776.291.359.632	796.589.326.014
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	450.729.287.684	563.274.100.013
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	2.861.322.349	3.352.006.683
<b>Tổng</b>	<b>1.229.881.969.665</b>	<b>1.363.215.432.710</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.278.146.644	1.688.967.773
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	776.291.359.632	796.589.326.014
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	448.702.276.676	561.585.132.240
Doanh thu dịch vụ khác	2.861.322.349	3.352.006.683
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>1.228.603.823.021</b>	<b>1.361.526.464.937</b>

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

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	734.036.166.804	778.006.584.589
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	457.582.923.688	542.794.672.122
Giá vốn dịch vụ và khác	640.350.218	1.246.224.392
<b>Tổng</b>	<b>1.192.259.440.710</b>	<b>1.322.047.481.103</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	2.425.072.872	578.798.729
Chênh lệch tỷ giá	-	85.024.435
<b>Tổng</b>	<b>2.425.072.872</b>	<b>663.823.164</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi vay	69.559.248.319	37.310.386.044
Lỗ chênh lệch tỷ giá	233.247.564.344	17.279.628.279
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	814.158.486	
Chi phí tài chính khác	72.714.764	1.534.000
<b>Tổng</b>	<b>303.693.685.913</b>	<b>54.591.548.323</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
<b>a) Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	5.306.751.007	4.005.172.737
Chi phí vật liệu, bao bì	516.156.336	786.846.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.166.668	2.806.668
Chi phí bảo hành sản phẩm	-	6.133.695.468
Hoàn nhập chi phí bảo hành sản phẩm	(638.933.825)	(6.186.608.392)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	380.161.044	824.215.852
Chi phí bằng tiền khác	1.033.453.483	1.412.102.379
<b>Tổng</b>	<b>6.600.754.713</b>	<b>6.978.231.583</b>
	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
<b>b) Chi phí quản lý DN</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	42.979.580.344	42.271.811.303
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	616.755.876	281.692.114
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.108.891.274	1.164.450.046
Thuế, phí, lệ phí	2.819.027.931	1.194.653.547
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	15.701.864.066	15.977.216.970
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(765.477.088)	(3.389.959.349)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.061.140.101	7.343.595.951
Chi phí khác bằng tiền	13.812.678.519	8.490.510.938
<b>Tổng</b>	<b>83.334.461.023</b>	<b>73.333.971.520</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành	521.393.413	15.542.377.548
Thu từ đền bù, phạt vi phạm hợp đồng	295.000.000	3.328.210
Thu từ phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	474.000.000	
Thanh lý tài sản cố định, CCDC, phế liệu	492.833.600	572.248.182
Cho thuê tài sản, kho bãi, mặt bằng, văn phòng	2.872.511.794	1.701.462.655
Thu nhập khác	2.544.608.260	3.686.174.434
<b>Tổng</b>	<b>7.200.347.067</b>	<b>21.505.591.029</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Phạt vi phạm thuế, BHXH và tiền phạt hành chính	90.960.683	4.649.232
Tiền chậm nộp Ngân sách	3.880.456.860	8.408.645.144
Chi phí thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	53.126.700	167.150.000
Chi phí cho thuê tài sản, kho bãi, mặt bằng	1.255.848.981	379.626.810
Chi phí khác	231.192.528	1.463.706.851
<b>Tổng</b>	<b>5.511.585.752</b>	<b>10.423.778.037</b>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM  
Tòa nhà Vinaincon, số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa  
thành phố Hà Nội

MẪU SỐ B 09-DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.671.931.225	3.963.051.452
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.671.931.225</b>	<b>3.963.051.452</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng

  
Đặng Quang Cường

Tổng Giám đốc

  
  
Đỗ Chí Nguyễn