

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 77



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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là "Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội") cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12839118/68697791-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 77, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 42 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công An về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty liên quan đến vi phạm quy định về đấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa nhận được các thông tin bổ sung hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

110c
IG T
NH
& Y
TN
PH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.627.353.292.313	17.688.521.425.552
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.330.877.242.194	2.471.352.348.020
111	1. Tiền		1.436.980.726.545	1.779.799.994.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		893.896.515.649	691.552.353.415
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.897.676.522.074	1.780.856.983.830
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	261.887.400
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(221.703.100)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.897.676.522.074	1.780.816.799.530
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		12.293.455.999.883	5.857.885.426.282
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.281.133.343.887	2.599.206.089.505
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.513.314.499.819	2.047.695.119.868
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		6.602.668.849	-
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.139.522.922.658	645.034.725.619
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.290.917.081.892	1.079.765.523.825
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(939.690.784.084)	(513.816.032.535)
139	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		1.656.266.862	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	5.656.623.006.553	7.089.806.775.076
141	1. Hàng tồn kho		6.062.419.053.246	7.123.958.365.622
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(405.796.046.693)	(34.151.590.546)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		448.720.521.609	488.619.892.344
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	20	40.686.955.749	9.590.900.843
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		314.768.881.132	390.912.373.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	18.597.267.985	16.941.810.138
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	74.667.416.743	71.174.807.804



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.641.361.539.376	11.752.116.596.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.434.310.205	59.228.103.227
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	-	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		20.434.310.205	9.228.103.227
220	II. Tài sản cố định		3.892.065.193.295	3.478.985.061.961
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.757.418.377.424	3.363.228.416.189
222	Nguyên giá		6.400.446.033.537	5.459.759.495.605
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.643.027.656.113)	(2.096.531.079.416)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	94.812.751.512	106.704.325.778
225	Nguyên giá		184.717.272.596	180.773.597.514
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.904.521.084)	(74.069.271.736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	39.834.064.359	9.052.319.994
228	Nguyên giá		57.038.067.990	19.859.253.100
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.204.003.631)	(10.806.933.106)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	996.945.561.622	484.366.645.688
231	1. Nguyên giá		1.537.049.910.878	920.243.753.568
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(540.104.349.256)	(435.877.107.880)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.757.593.823.053	6.745.937.750.050
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	96.289.306.652	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	1.661.304.516.401	6.649.680.685.382
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	708.022.193.490	675.373.494.363
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		477.203.900.034	635.359.821.047
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		291.616.376.594	87.550.463.378
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(62.448.083.138)	(47.536.790.062)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		266.300.457.711	308.225.541.666
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	160.896.435.229	138.716.099.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	54.763.811.987	98.770.264.627
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	50.536.574.131	70.635.540.716
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		31.268.714.831.689	29.440.638.022.507



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.786.598.084.997	18.324.526.068.166
310	I. Nợ ngắn hạn		16.136.791.693.377	12.912.024.051.661
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	3.409.426.870.375	2.249.945.403.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	3.732.805.786.377	3.357.134.792.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	969.636.719.621	167.801.198.619
314	4. Phải trả người lao động		352.874.522.903	244.997.215.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	937.028.295.078	1.344.163.016.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	41.150.147.301	44.453.580.113
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.038.255.858.862	968.866.493.914
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	5.527.223.830.964	4.451.548.983.100
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	67.916.821.745	20.486.941.519
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	60.672.840.151	62.626.426.474
330	II. Nợ dài hạn		2.649.806.391.620	5.412.502.016.505
331	1. Phải trả người bán dài hạn		586.050.573	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	473.164.970.170	478.946.097.414
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	246.385.322.265	885.376.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	1.892.644.957.258	4.307.426.768.110
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	17.690.533.803	607.961.565.497
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	19.334.557.551	19.197.840.793

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.482.116.746.692	11.116.111.954.341
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	12.395.682.760.307	11.019.235.161.149
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		233.802.910.000	152.202.910.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.495.048.854.829	1.869.009.891.225
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		829.743.329.692	1.030.469.214.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.665.305.525.137	838.540.676.578
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.145.737.014.515	2.955.677.158.961
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		86.433.986.385	96.876.793.192
431	1. Nguồn kinh phí	29	86.433.986.385	96.876.793.192
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		31.268.714.831.689	29.440.638.022.507

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Người lập
Phạm Hồng Hạnh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thùy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(13.800.559.153.657)	(10.889.099.922.091)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.270.613.775.969	1.981.115.541.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	3.766.279.189.342	333.243.284.358
22	7. Chi phí tài chính	34	(440.383.870.562)	(446.066.687.936)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(376.331.013.403)	(434.329.226.455)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(4.055.838.776)	(78.632.878.076)
25	9. Chi phí bán hàng	35	(157.683.919.018)	(58.053.185.376)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(517.538.295.585)	(379.922.451.220)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.917.231.041.370	1.351.683.623.188
31	12. Thu nhập khác	36	35.133.346.715	51.190.769.989
32	13. Chi phí khác	36	(76.103.542.745)	(30.374.357.194)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	36	(40.970.196.030)	20.816.412.795
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.876.260.845.340	1.372.500.035.983
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(965.630.931.061)	(258.116.014.919)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38.1	(45.425.716.395)	(5.990.463.144)

12-C
TY
+
OUNI
AM
CH

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.876.260.845.340	1.372.500.035.983
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		332.086.454.589	358.617.935.423
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		78.268.961.105	(86.536.482.315)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.429.931.495)	(3.191.182.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.743.600.530.615)	(255.342.384.324)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		376.331.013.403	435.136.708.208
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.916.916.812.327	1.821.184.630.501
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.139.701.468.447)	272.424.359.159
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.858.432.792.325	(521.504.030.009)
11	Tăng các khoản phải trả		825.982.878.414	807.774.712.370
12	Tăng chi phí trả trước		(31.029.630.644)	(34.913.508.081)
14	Tiền lãi vay đã trả		(378.031.767.886)	(527.601.408.732)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(199.791.284.087)	(168.336.090.899)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.135.945.842)	(2.315.363.374)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.838.642.386.180	1.646.711.300.935
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(628.933.005.988)	(563.972.579.743)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		6.569.682.823	9.450.847.436
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.793.442.540.034)	(2.457.194.343.229)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.734.981.099.794	2.242.275.756.362
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.227.360.178.350)	(2.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		4.851.048.608.004	389.673.694.401
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		347.123.929.636	384.228.585.125
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.710.012.404.115)	1.961.960.352



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		9.668.415.030.740	11.224.943.839.321
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(9.341.975.345.612)	(12.962.318.929.477)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(32.531.367.693)	(39.326.114.675)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(563.069.158.834)	(70.535.665.187)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(269.160.841.399)	(1.847.236.870.018)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(140.530.859.334)	(198.563.608.731)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.471.352.348.020	2.669.871.701.754
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		55.753.508	44.254.997
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.330.877.242.194	2.471.352.348.020

Người lập
Phạm Hồng Hạnh

Kê toán trưởng
Nguyễn Thị Thủy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

08118
CÔNG T
TNH
IST & Y
IẾT N
PHỐ H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Tổng Công ty" hoặc "Công ty mẹ"), trước đây là một Tổng Công ty Nhà nước, được cổ phần hóa và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103014768 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 12 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 25 tháng 7 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 3.098 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.014 nhân viên).



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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư ("Công ty Vinaconex Invest")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP ("Công ty Vivaseen") (Thuyết minh số 4)	98,16	98,16	Số 52, Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Khai thác, xử lý, cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác
3	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng ("Công ty Vinaconex CM")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
4	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc ("Công ty Bách Thiên Lộc")	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 ("Công ty Nedii2")	51,10	51,10	Thôn Sơn Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 ("Công ty Vinaconex 25")	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
7	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ ("Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ")	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
8	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ("Công ty Vinaconex 1")	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa ("Công ty Boo Sapa")	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
10	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn ("Công ty Vinaconex Sài Gòn")	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
11	Công ty Cổ phần Vivaco ("Công ty Vivaco")	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch
12	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất ("Công ty Vinaconex Dung Quất")	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
13	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex ("Công ty Vinaconex 17")	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
14	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (“Công ty Vinaconex Capital One”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Trãi, phường Cao Lanh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
16	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
17	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“Công ty Vinaconex Real Estate”)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“Công ty Bohemia”)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước – Waseco (“Công ty Waseco”)	58,90	98,16	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cấp thoát nước
22	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 (“Công ty Viwaseen 1”)	98,16	58,90	Số 56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đã ngừng hoạt động
23	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2 (“Công ty Viwaseen 2”)	98,16	52,40	Số 56/85 Hạ Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
24	Công ty Cổ phần Viwaseen.3 (“Công ty Viwaseen 3”)	98,16	52,52	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
25	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (“Công ty Viwaseen 4”)	98,16	50,08	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Nam Phú, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có 32 công ty con do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty con như sau (tiếp theo):

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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Vinaconex Việt Trì như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

(ii) Trong đó:

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

- Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 21 đến 32 thông qua Công ty Viwaseen (Thuyết minh số 4).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

1802
G TY
HH
& YOI
NA
HOC

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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



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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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



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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 46 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

31180;
 NG TY
 TNHH
 & YOI
 T NA
 S H C

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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



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

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

3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2008 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45, các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

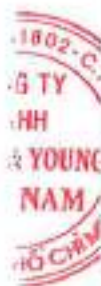
Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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



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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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



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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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



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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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



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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tổng Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tổng Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

2-C1
Y
XUNG
1.M
CHIA

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 107.100.000 cổ phần của Công ty Vinaconex ITC và giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty này xuống còn 0%. Theo đó, Công ty Vinaconex ITC không còn là công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vinaconex ITC tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn

Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	649.592.430.318
Các khoản phải thu	95.262.112.381
Hàng tồn kho	2.018.651.891.752
Các tài sản ngắn hạn khác	172.547.237.081
Tài sản cố định	41.904.715.775
Tài sản dở dang dài hạn	5.447.836.861.048
Tài sản dài hạn khác	187.354.365
	8.425.982.602.720
Nợ phải trả	
Vay ngân hàng	2.514.109.418.056
Phải trả người bán	239.981.807.972
Chi phí phải trả ngắn hạn	86.158.582.864
Phải trả khác	1.601.499.583.071
	4.441.749.391.963
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	3.984.233.210.757
Phần sở hữu của Tổng Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	2.031.958.937.486
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	60.201.180.526
Giá chuyển nhượng	5.312.374.200.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3.220.214.081.988
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	5.312.374.200.000
Số dư tiền và tương đương tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	649.592.430.318
Khoản tiền thuần thu vào từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4.662.781.769.682

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

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

Mua cổ phần Tổng Công ty Dầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP (“Công ty Viwaseen”)

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch mua 56.949.500 cổ phần, tương ứng với 98,16% vốn cổ phần của Công ty Viwaseen với tổng giá phí nhận chuyển nhượng là 1.231.250.000.000 VND. Theo đó, Công ty Viwaseen và các công ty con của công ty này (Thuyết minh số 1) đã trở thành các công ty con được đầu tư trực tiếp và gián tiếp của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Công ty Viwaseen là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105976 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 9 tháng 12 năm 2025. Hoạt động chính của Công ty Viwaseen và các công ty con là khai thác, xử lý, cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác. Bên cạnh đó, Công ty Viwaseen có một công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu (“Công ty Suối Dầu”), trong đó tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty Viwaseen là 50%.

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Viwaseen tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua (*)</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	189.685.821.650
Các khoản phải thu	305.795.255.450
Hàng tồn kho	166.944.445.412
Các tài sản ngắn hạn khác	26.976.394.108
Tài sản cố định	688.111.598.557
Bất động sản đầu tư	821.582.320.265
Tài sản dở dang dài hạn	148.472.856.706
Đầu tư tài chính dài hạn	72.511.039.242
Tài sản dài hạn khác	13.109.255.472
	<u>2.433.188.986.862</u>
Nợ phải trả	
Vay	278.681.306.706
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	155.614.619.520
Phải trả người bán	482.604.894.187
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	14.253.641.367
Phải trả khác	298.241.433.362
	<u>1.229.395.895.141</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>1.203.793.091.721</u>
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	50.536.574.131
Cổ đông không kiểm soát	(23.079.665.852)
	<u>1.231.250.000.000</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	<u>1.231.250.000.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	189.685.821.650
Tiền chi để mua công ty con	1.231.250.000.000
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	<u>1.041.564.178.350</u>



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

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

Mua cổ phần Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP (“Công ty Viwaseen”) (tiếp theo)

(*) Tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tổng Công ty đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của tài sản và công nợ của Công ty Viwaseen. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

Giải thể Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest (“Công ty Thành Công Invest”)

Vào ngày 9 tháng 10 năm 2025, Hội đồng thành viên Công ty Thành Công Invest đã thông qua việc giải thể Công ty Thành Công Invest và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Vinaconex Invest và Công ty Thành Công Invest đã hoàn thành các thủ tục cần thiết liên quan tới việc giải thể công ty này. Theo đó, Công ty Thành Công Invest không còn là một công ty liên kết được đầu tư gián tiếp bởi Tổng Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	20.611.477.867	21.953.346.501
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.416.369.248.678	1.757.846.648.104
Các khoản tương đương tiền (**)	893.896.515.649	691.552.353.415
TỔNG CỘNG	<u>2.330.877.242.194</u>	<u>2.471.352.348.020</u>

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

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và các công ty tài chính, hưởng lãi suất từ 0,5%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,0%/năm đến 4,75%/năm). Một số hợp đồng tiền gửi của Tổng Công ty với tổng số tiền là 12,8 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.



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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.897.676.522.074	1.580.816.799.530
Chứng chỉ tiền gửi	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.897.676.522.074	1.780.816.799.530

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 8,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9% đến 6,1%/năm).

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng bao gồm các khoản tiền gửi với tổng số dư là 122,5 tỷ VND đang được phong tỏa nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng cho các dự án xây dựng cơ bản hoặc được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

Cũng bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bán giao của Dự án cải tạo Khu chung cư cũ L1, L2 (khu Nam Thành Công) tại số 93 phố Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội và lãi phát sinh từ các khoản này (Thuyết minh số 25). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi các Ban Quản trị này được thành lập bởi các cư dân tòa nhà.

1180
IG T
NH
& Y
TN/
3 HỒ

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.246.882.811.720	2.516.057.456.883
<i>Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP</i>	470.928.472.816	322.158.353.529
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	2.775.954.338.904	2.193.899.103.354
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	34.250.532.167	83.148.632.622
TỔNG CỘNG	3.281.133.343.887	2.599.206.089.505
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(385.830.450.668)	(191.038.381.454)

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	1.365.965.347.478	1.844.227.446.018
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng New Pacific</i>	-	212.981.394.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Thái Việt</i>	1.459.194.795	151.116.169.583
<i>Các khoản trả trước ngắn hạn khác</i>	1.364.506.152.683	1.480.129.882.435
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	147.349.152.341	203.467.673.850
TỔNG CỘNG	1.513.314.499.819	2.047.695.119.868
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(155.719.677.445)	(93.047.627.521)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư và Quản lý Bất động sản Việt	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	50.000.000.000

8. PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (*)	6.139.522.922.658	633.034.725.619
Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 39)	-	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.139.522.922.658	645.034.725.619
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(28.413.324.185)	(28.413.324.185)



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

B09-DN/HN

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

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

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với các đối tác doanh nghiệp	1.174.879.794.200	117.493.617.626
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (*)	888.843.274.909	-
- Các đơn vị khác (**)	286.036.519.291	117.493.617.626
Tạm ứng cho nhân viên và các tổ đội thi công	596.937.423.651	657.832.864.101
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trả chậm	307.335.184.636	129.532.994.136
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34.752.573.546	43.574.829.981
Phải thu ngắn hạn khác	177.012.105.859	131.331.217.981
TỔNG CỘNG	<u>2.290.917.081.892</u>	<u>1.079.765.523.825</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(369.727.331.786)	(201.316.699.375)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)</i>	<i>131.098.971.473</i>	<i>73.982.792.370</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>2.159.818.110.419</i>	<i>1.005.782.731.455</i>

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

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



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

B09-DN/HN

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

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

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	86.552.817.327	-	64.383.748.671	-	
Các đối tượng khác	1.140.923.558.001	267.785.591.244	488.463.186.099	39.030.902.235	
TỔNG CỘNG	1.207.476.375.328	267.785.591.244	552.846.934.770	39.030.902.235	

Chỉ tiết tính hình tăng, giảm dự phòng các khoản phải thu khó đòi:

Số đầu năm	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh	513.816.032.535	586.303.635.937
Cộng: Dự phòng trong năm	378.417.360.191	-
Trừ: Hoàn nhập trong năm	109.389.224.209	47.123.042.014
	(61.931.832.851)	(119.610.645.416)
Số cuối năm	939.690.784.084	513.816.032.535

11. HÀNG TỒN KHO

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp (ii)	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	3.719.508.619.850	-	6.059.874.159.629	-
Công cụ, dụng cụ	2.052.357.951.573	(400.375.851.899)	982.362.895.134	(29.092.462.810)
Nguyên liệu, vật liệu	5.257.371.557	-	3.564.904.545	-
Thành phẩm	37.885.089.012	(3.652.198.608)	40.112.390.793	(3.652.198.608)
	136.348.604.882	(1.767.996.186)	31.794.281.873	(1.406.929.128)
	111.061.416.372	-	6.249.733.648	-
TỔNG CỘNG	6.062.419.053.246	(405.796.046.693)	7.123.958.365.622	(34.151.590.546)

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

11. HẰNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm giá trị đầu tư vào các dự án:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.830.684.326.226	1.701.876.351.375
Dự án Phú Yên	829.025.086.865	826.863.345.602
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	338.747.475.929	278.856.738.859
Dự án Chợ Mơ (*)	274.015.800.897	641.605.286.149
Dự án 93 Láng Hạ	115.912.725.165	176.633.339.911
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.339.463.277	125.908.178.699
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giã Cát Bà (**)	-	2.147.588.116.225
Các dự án khác	17.783.741.491	161.542.802.809
TỔNG CỘNG	3.719.508.619.850	6.059.874.159.629

(*) Các tài sản phát sinh từ các dự án này và một số dự án khác đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

(**) Đây là dự án do Công ty Vinaconex ITC làm chủ đầu tư. Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ công ty con này như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

(ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp bao gồm giá trị thực hiện của các dự án sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1	289.649.953.094	115.239.562.432
Gói thầu số 12 thuộc dự án mở rộng nhà ga T2 Nội Bài	110.340.520.202	17.531.379.861
Dự án thi công kết cấu và hoàn thiện Tổ hợp bệnh viện T'HOSPITAL	100.826.461.535	-
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.031.907.177	-
Dự án Đường vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	87.134.895.654	135.935.233.150
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	71.447.596.483	76.317.933.979
Các dự án khác	1.300.926.617.428	637.338.785.712
TỔNG CỘNG	2.052.357.951.573	982.362.895.134

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	34.151.590.546	34.950.683.910
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4)	371.235.476.709	-
Cộng: Dự phòng trong năm	408.979.438	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập trong năm	-	(799.093.364)
Số cuối năm	405.796.046.693	34.151.590.546

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

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	74.667.416.743	71.174.807.804
TỔNG CỘNG	74.667.416.743	71.174.807.804

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



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

B09-DN/HN

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị chuyên dùng	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.805
- Mua trong năm	3.752.899.698	28.768.860.416	6.577.823.903	1.480.141.359	487.500.000	41.087.225.376
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.883.316.399	7.777.691.931	2.627.458.360	-	-	13.088.466.690
- Phân loại lại	1.090.909.091	(1.090.908.091)	-	143.624.000	-	143.524.000
- Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4)	632.511.996.428	78.520.492.794	154.979.467.110	63.745.044.173	(283.941.940)	919.473.058.565
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	10.941.742.425	-	-	-	10.941.742.425
- Thanh lý, nhượng bán	(2.708.661.651)	(26.992.058.974)	(5.919.606.689)	(5.058.165.108)	-	(40.878.491.422)
- Giảm khác	(2.905.793.544)	-	(168.107.273)	(275.088.885)	-	(3.348.987.702)
Số cuối năm	3.386.000.986.226	1.506.217.996.620	1.406.103.621.196	95.521.936.894	6.601.292.801	6.400.446.033.537
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	120.946.344.924	167.594.239.313	391.218.024.270	11.054.141.722	2.450.379.489	693.253.129.778
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.680.749.707	3.012.697.348	2.096.531.079.416
- Khấu hao trong năm	95.451.407.634	108.311.492.690	80.951.004.963	2.698.304.926	508.435.622	285.921.645.835
- Phân loại lại	454.545.458	(454.545.458)	-	-	-	-
- Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4)	110.604.123.860	55.333.036.836	95.859.006.295	39.266.940.917	(275.567.033)	300.797.520.894
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	6.821.234.551	-	-	-	6.821.234.551
- Thanh lý, nhượng bán	(2.072.299.018)	(26.992.058.974)	(5.919.606.689)	(5.058.165.108)	-	(40.042.127.789)
- Giảm khác	(6.842.363.023)	-	-	(159.333.771)	-	(7.001.696.794)
Số cuối năm	931.411.579.813	764.377.251.797	886.363.761.695	57.628.496.671	3.245.545.937	2.643.027.656.113
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.805.729.449	3.385.037.393	3.363.228.416.189
Số cuối năm	2.454.589.406.413	741.840.744.823	519.740.039.301	37.892.440.023	3.355.746.864	3.757.418.377.424

Một số tài sản cố định của Tổng Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	1.235.156.584	137.203.803.050	42.334.637.880	180.773.597.514
- Thuế trong năm	-	14.885.417.507	-	14.885.417.507
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(10.941.742.425)	-	(10.941.742.425)
Số cuối năm	1.235.156.584	141.147.478.132	42.334.637.880	184.717.272.596
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	1.094.473.702	41.043.718.424	31.931.079.610	74.069.271.736
- Khấu hao trong năm	23.465.404	21.659.836.026	973.182.469	22.656.483.899
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	(6.821.234.551)	-	(6.821.234.551)
Số cuối năm	1.117.939.106	55.882.319.899	32.904.262.079	89.904.521.084
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	140.682.882	96.160.084.626	10.403.558.270	106.704.325.778
Số cuối năm	117.217.478	85.265.158.233	9.430.375.801	94.812.751.512

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

B09-DN/HN

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Số đầu năm	9.946.915.540	9.296.696.344	615.641.216	19.859.253.100
- Mua trong năm	-	152.000.000	-	152.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	140.425.925	4.643.000.000	4.783.425.925
- Tăng do hợp nhất kinh doanh/ (giảm do thoái vốn công ty con)	29.255.891.815	(262.502.850)	3.250.000.000	32.243.388.965
Số cuối năm	39.202.807.355	9.326.619.419	8.508.641.216	57.038.067.990
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	2.600.173.800	4.617.706.755	615.641.216	7.833.521.771
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.935.025.560	5.256.266.330	615.641.216	10.806.933.106
- Hao mòn trong năm	101.590.896	811.778.066	-	913.368.962
- Tăng do hợp nhất kinh doanh/ (giảm do thoái vốn công ty con)	3.357.204.413	(262.502.850)	2.389.000.000	5.483.701.563
Số cuối năm	8.393.820.869	5.805.541.546	3.004.641.216	17.204.003.631
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	5.011.889.980	4.040.430.014	-	9.052.319.994
Số cuối năm	30.808.986.486	3.521.077.873	5.504.000.000	39.834.064.359

Một số quyền sử dụng đất của một số công ty con đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

B09-DN/HN

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Số đầu năm	31.847.190.465	888.396.563.103	920.243.753.568
- Giảm do thanh lý nhượng bán	-	(11.023.130.245)	(11.023.130.245)
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	921.256.802.048	-	921.256.802.048
- Phân loại lại	-	(18.911.428.110)	(18.911.428.110)
- Giảm khác	-	(274.516.086.383)	(274.516.086.383)
Số cuối năm	953.103.992.513	583.945.918.365	1.537.049.910.878
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	20.681.818.182	234.898.091.733	255.579.909.915
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	27.730.140.430	408.146.967.450	435.877.107.880
- Khấu hao trong năm	385.101.728	11.775.493.979	12.160.595.707
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	99.674.481.783	-	99.674.481.783
- Giảm khác	-	(7.607.836.114)	(7.607.836.114)
Số cuối năm	127.789.723.941	412.314.625.315	540.104.349.256
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.117.050.035	480.249.595.653	484.366.645.688
Số cuối năm	825.314.268.572	171.631.293.050	996.945.561.622

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

Một số bất động sản đầu tư đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 78 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 278 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay được sử dụng cho mục đích đầu tư hình thành các tài sản của Tổng Công ty.

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

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

Quyền sử dụng đất thuộc dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Tổng Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 27.

18.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	721.217.596.459	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	245.235.136.563	252.904.885.248
Dự án cấp nước sạch thị xã Sa Pa	218.473.555.682	216.605.157.715
Dự án hệ thống cấp thoát nước xã Quốc Oai	175.316.575.285	16.301.735.564
Dự án cụm công nghiệp Sơn Đông	64.989.760.167	5.333.111.469
Dự án số 1 Huỳnh Tịnh Của, Nha Trang	31.098.596.771	40.077.237.912
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (**)	-	5.564.270.907.654
Các dự án khác	204.973.295.474	17.361.673.793
TỔNG CỘNG	1.661.304.516.401	6.649.680.685.382

(*) Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ các dự án này đang được Tổng Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh số 27.

(**) Đây là dự án do Công ty Vinaconex ITC làm chủ đầu tư. Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Tổng Công ty tại công ty con này như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

02
 TY
 H
 YOU
 IAN
 30

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

B09-DN/HN

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị kinh doanh đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang")	225.374.249.593	(0)	208.114.247.556	(0)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinashco")	73.713.134.520	(0)	75.623.382.805	(0)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	69.588.736.398	(0)	69.627.806.445	(0)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu ("Công ty Suối Dầu") (Thuyết minh số 4)	46.410.777.946	(0)	-	-
Công ty TNHH Bé tông Nhựa Tân Lộc – Vinaconex ("Công ty Vinaconex – Tân Lộc")	17.199.038.776	(0)	16.883.760.915	(0)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	14.834.559.192	(0)	76.308.674.513	(0)
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrovaco ("Công ty Petrovaco") (ii)	12.017.850.599	16.675.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest") (Thuyết minh số 4)	-	-	150.000.000.000	(0)
Các công ty khác	18.065.552.810	(0)	38.001.948.912	(0)
TỔNG CỘNG	477.203.900.034		635.399.821.047	

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

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

B09-DN/HN

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

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) giá trị đầu tư do thay đổi tỷ lệ sở hữu và hợp nhất kinh doanh	Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Số cuối năm
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	208.114.247.656	-	45.610.002.037	(28.350.000.000)	225.374.249.693
Công ty Vinasinco	76.623.382.605	-	3.954.751.915	(6.865.000.000)	73.713.134.520
Công ty VCCTD	69.627.806.445	-	6.260.929.953	(6.300.000.000)	69.588.736.398
Công ty Suối Dầu	-	46.410.777.946	-	-	46.410.777.946
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	16.683.760.916	-	930.519.242	(415.241.382)	17.199.038.776
Công ty Xi măng Cẩm Phả	76.308.674.513	-	(61.474.115.321)	-	14.834.559.192
Công ty Petrowaco	-	12.017.850.899	-	-	12.017.850.899
Công ty Thành Công Invest	150.000.000.000	(150.000.000.000)	-	-	-
Các công ty khác	38.001.948.912	(20.598.469.500)	662.073.398	-	18.065.552.810
TỔNG CỘNG	635.359.821.047	(112.169.840.855)	(4.055.838.776)	(41.930.241.382)	477.203.900.034

Đơn vị tính: VND

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

B09-DN/HN

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

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)				Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình	165.795.000.000	-	(l)	15,00	15,00	-	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(l)	1,05	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(l)	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (II)	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83
Công ty Cổ phần Vimaco ("Công ty Vimaco") (II)	11.513.257.496	(3.933.817.496)	8.363.520.000	5,00	5,00	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00
Các công ty khác	32.912.119.098	(18.514.255.642)	714.800.000	-	-	14.642.205.882	(5.955.212.566)	-	-
TỔNG CỘNG	291.616.376.594	(62.448.083.138)				87.550.463.378	(47.536.790.052)		

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

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường cao tốc Nam Định - Thái Bình và cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex (CI)") với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	19.151.486.867	6.817.292.230
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.420.762.914	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.114.705.968	2.773.608.613
TỔNG CỘNG	40.686.955.749	9.590.900.843
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất đứng	28.058.099.299	35.000.090.254
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	18.365.434.980	18.933.438.124
Chi phí trả trước dài hạn khác	114.472.900.950	84.782.571.581
TỔNG CỘNG	160.896.435.229	138.716.099.959

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>			
	<i>Công ty Vinaconex ITC</i>	<i>Công ty Vinaconex Real Estate</i>	<i>Công ty Viwaseen</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.301.770.790	51.667.568.937	-	141.969.339.727
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			50.536.574.131	50.536.574.131
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(90.301.770.790)	-	-	(90.301.770.790)
Số cuối năm	-	51.667.568.937	50.536.574.131	102.204.143.068
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	24.832.986.987	48.500.812.044	-	71.333.799.011
- Hao mòn trong năm	5.267.603.293	5.166.756.893	-	10.434.360.186
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(30.100.590.260)	-	-	(30.100.590.260)
Số cuối năm	-	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	65.468.783.823	5.166.756.893	-	70.635.540.716
Số cuối năm	-	-	50.536.574.131	50.536.574.131

1.0811
CÔNG
TN
-ST &
IỆT I
HO H

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

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

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà thầu, nhà cung cấp ngắn hạn	3.189.618.111.195	2.106.434.507.279
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	219.808.759.180	143.510.896.692
TỔNG CỘNG	3.409.426.870.375	2.249.945.403.971

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.730.204.557.007	3.357.071.543.407
- Người mua bất động sản trả tiền trước	495.159.546.006	206.445.056.296
- Ban Quản lý Dự án Khu vực Hòa Bình	357.806.975.000	172.802.214.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	324.727.429.000	371.988.262.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông tỉnh Đồng Nai	184.952.936.000	237.777.974.000
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP	171.129.970.406	317.280.398.469
- Người mua trả tiền trước khác	2.196.427.700.595	2.050.777.638.642
Các bên liên quan trả tiền trước	2.401.229.370	63.249.171
TỔNG CỘNG	3.732.605.786.377	3.357.134.792.578

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

	Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	19.228.847.740	1.216.415.301.346	(1.213.239.736.484)	17.211.210.765	39.615.623.367
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.135.454.322	965.630.931.061	(197.187.065.764)	4.513.469.116	903.092.788.737
Thuế thu nhập cá nhân	5.810.311.968	26.960.236.380	(26.932.701.789)	776.750.832	6.514.597.371
Tiền sử dụng đất	624.372.264	26.410.732.739	(26.713.947.588)	877.973.582	1.199.131.017
Thuế tài nguyên	6.133.699.969	73.773.200.581	(73.614.396.975)	(647.076)	6.291.856.499
Các khoản khác phải trả Nhà nước	5.868.512.356	106.849.338.469	(103.222.045.992)	3.626.917.797	12.922.722.630
TỔNG CỘNG	167.801.198.619	2.415.739.740.566	(1.640.909.894.572)	27.005.675.018	989.636.719.621
	Số đầu năm	Số phải thu/đã nộp trong năm	Số đã cán trừ trong năm	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.742.364.290	3.084.430.231	(486.220.928)	(6.247.498.606)	1.099.093.987
Thuế khác	12.199.445.848	2.849.497.080	(96.965.860)	2.546.216.930	17.498.173.998
TỔNG CỘNG	16.941.810.138	5.913.936.311	(657.206.788)	(3.701.271.676)	18.597.267.985

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trích trước	839.005.055.812	1.275.769.991.103
Chi phí bất động sản trích trước	51.839.793.625	-
Chi phí lãi vay phải trả	9.579.286.020	47.175.832.936
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	36.604.159.621	21.217.192.164
TỔNG CỘNG	937.028.295.078	1.344.163.016.203

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	543.169.263.030	533.786.245.816
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn liên quan đến dự án bất động sản	-	99.803.891.304
Cổ tức phải trả	4.369.999.373	7.920.184.640
Kinh phí bảo trì	83.022.111.122	53.638.245.904
Phải trả các tổ đội thi công	22.910.233.760	23.263.120.227
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	384.784.251.577	250.455.006.023
TỔNG CỘNG	1.038.255.858.862	968.866.493.914
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan</i>	5.394.607.564	5.290.093.135
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	1.032.861.251.298	963.576.400.779
Dài hạn		
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	185.796.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	60.589.322.265	885.376.691
TỔNG CỘNG	246.385.322.265	885.376.691

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

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sân thương mại	22.131.803.281	19.216.999.367
Doanh thu chưa thực hiện khác	19.018.344.020	25.236.580.746
TỔNG CỘNG	41.150.147.301	44.453.580.113
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, văn phòng và sân thương mại	473.164.970.170	476.946.097.414
TỔNG CỘNG	473.164.970.170	476.946.097.414



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

B09-DN/HN

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

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

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Tăng do hợp nhất kinh doanh/(Giảm) do thanh toán công ty con	Giá trị (cộng thời là số có khả năng trả nợ)	Đơn vị tính: VND
		(cộng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị	Tăng	Giảm			
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	27.1	3.067.359.815.134		8.286.639.398.677	(7.942.232.841.416)	189.121.465.152	3.600.887.867.547	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	27.2	1.160.155.137.489		1.065.088.798.284	(674.429.552.121)	(457.893.647.700)	1.082.590.735.952	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	27.5	30.906.453.477		33.161.407.562	(32.631.367.693)	-	31.556.493.346	
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.4	3.022.577.000		3.375.000.000	(3.397.577.000)	-	3.000.000.000	
Vay bên liên quan	39	187.680.000.000		622.000.000.000	(14.865.000.000)	-	794.815.000.000	
Vay đối tượng khác	27.3	2.425.000.000		445.000.000.000	(445.800.000.000)	13.408.744.119	14.033.744.119	
TỔNG CỘNG		4.451.548.983.100		10.445.294.604.523	(9.114.256.338.230)	(255.363.418.429)	5.627.223.830.964	
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	27.2	4.236.271.208.721		691.270.284.420	(1.425.259.396.697)	(1.658.136.091.013)	1.844.146.005.431	
Nợ thuế tài chính	27.5	51.510.025.766		13.899.800.000	(33.181.407.562)	-	32.228.418.194	
Vay đối tượng khác	27.4	19.645.533.633		-	(3.375.000.000)	-	16.270.533.633	
TỔNG CỘNG		4.307.426.768.110		705.170.084.420	(1.461.816.804.259)	(1.658.136.091.013)	1.892.644.957.258	

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

B09-DN/HN

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

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

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

27.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.900.214.853.383	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	3,8 – 9,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Một số tài sản của Công ty Vivaseen, một số khoản phải thu, toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Vivaseen 2 và Công ty Vivaseen 6 tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	475.398.015.075	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 7,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); tài sản thuộc Dự án công trình Thủy điện Ngòi Phạt tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	428.911.613.316	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	4,6 – 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Tầng 1, Tòa nhà 19, đường Khuất Duy Tiến, Hà Nội; giá trị của Tầng hầm và sàn thương mại khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1; và một số tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty Vinaconex 1.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	169.943.297.339	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 27 tháng 4 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,9 – 8,0	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính và một số máy móc, thiết bị của Công ty Vinaconex 25.
Các ngân hàng khác	626.420.078.434	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 8,4	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của các công ty con và tín chấp.
TỔNG CỘNG	3.600.887.857.547			

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

B09-DN/HN

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

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

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	1.118.629.634.227	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào tháng 6 năm 2027.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ. Biên độ là 2,8% áp dụng trong năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được điều chỉnh mỗi 3 tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,5%/năm.	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh. Toàn bộ quyền đòi nợ, yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex Invest.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	608.476.945.453	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2021 đến ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ. Biên độ là 2,95% áp dụng trong năm đầu tiên và được điều chỉnh mỗi 6 tháng. Lãi suất áp dụng trong năm là 7,6%/năm.	Toàn bộ máy móc, thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ dự án Thủy điện Đăkba của Công ty Bách Thiên Lộc. Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát mở rộng tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	468.815.972.373	Lần trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 2 năm 2028. Gốc và lãi vay được trả hàng quý.	Lãi suất 6,5%/năm áp dụng đến hết 28 tháng 6 năm 2026. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 6 tháng 1 lần, được xác định bằng lãi suất tham chiếu được quy định trong hợp đồng cộng biên độ 2,5%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm là 6,5%/năm.	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát tại tỉnh Lào Cai.

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

B09-DN/HN

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

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

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	395.000.000.000	Gốc vay được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 25 tháng 6 năm 2028.	6,8	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	109.899.208.730	Kỳ hạn vay 12 năm đến ngày 31 tháng 12 năm 2033. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng.	7,7	Toàn bộ máy móc, thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ các dự án của Công ty Cổ phần Bưu nước sạch Sapa.
Các ngân hàng khác	226.254.980.600		6,7 - 10,1	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ dự án của các công ty con.
TỔNG CỘNG	2.927.076.741.363			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả
1.082.930.735.952
Vay dài hạn
1.844.146.005.431

27.3 Vay đối tượng khác ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay cá nhân	14.033.744.119	Đến ngày 3 tháng 3 năm 2026. Lãi vay được trả hàng tháng.	7,5	Tin chấp.
TỔNG CỘNG	14.033.744.119			

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

B09-DN/HN

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

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

27.4 Vay đối tượng khác dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội	4.800.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả 6 tháng/lần cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi	Tin chấp.
	12.000.000.000	Kỳ hạn vay 180 tháng. Gốc vay được trả hàng năm cho đến tháng 11 năm 2033.	Không lãi	Tin chấp.
	2.470.533.633	Kỳ hạn vay 78 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng đến tháng 11 năm 2029.	5,96	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.
TỔNG CỘNG	19.270.533.633			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000			
Vay dài hạn	16.270.533.633			

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

B09a-DN/HN

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

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

27.5 Nợ thuế tài chính

Tổng Công ty đang thuế máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với lãi suất phát sinh trong năm là từ 5,4%/năm đến 9,0%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	
Nợ thuế tài chính ngắn hạn					
Từ 1 năm trở xuống	36.253.987.615	4.697.494.269	31.556.493.346	7.121.526.916	30.906.453.477
Nợ thuế tài chính dài hạn					
Từ 1 - 5 năm	33.300.216.188	5.961.749.700	27.338.466.488	13.600.494.788	46.176.856.413
Trên 5 năm	6.319.327.160	1.429.375.454	4.889.951.706	2.024.911.714	5.331.169.343
TỔNG CỘNG	75.873.530.963	12.088.619.423	63.784.911.540	22.746.933.418	82.416.479.233

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

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành dự án xây lắp	36.676.296.517	12.844.544.115
Dự phòng tổn thất các hợp đồng xây dựng có rủi ro lớn	29.271.257.310	7.510.984.268
Các khoản dự phòng khác	1.969.267.918	131.413.136
TỔNG CỘNG	67.916.821.745	20.486.941.519
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành dự án xây lắp	18.924.407.272	18.924.407.272
Các khoản dự phòng khác	410.150.279	273.433.521
TỔNG CỘNG	19.334.557.551	19.197.840.793

29. NGUỒN KINH PHÍ

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	96.876.793.192	96.952.256.566
- Chi sự nghiệp	(10.442.806.807)	(75.463.374)
Số cuối năm	86.433.986.385	96.876.793.192

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	62.626.426.474	64.866.550.841
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.739.552.712	-
- Sử dụng trong năm	(3.693.139.035)	(2.239.900.000)
- Giảm khác	-	(224.367)
Số cuối năm	60.672.840.151	62.626.426.474

802-
TY
KH
YOU
NAM
HỒ C

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

B09-DN/HN

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước								
Số đầu năm	5.344.655.140.000	16.282.327.575	171.529.634.721	40.113.516.094	14.777.294	1.562.661.058.779	2.988.820.150.945	10.144.096.905.408
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	926.542.191.578	181.851.366.342	1.108.393.557.920
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	641.279.440.000	-	-	-	-	(641.279.440.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ảnh hưởng do thời vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(70.740.854.200)	(70.740.854.200)
- Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	-	-	(19.327.024.721)	-	-	-	(144.224.163.720)	(163.551.188.441)
- Tặng khác	-	-	-	-	-	(30.659.594)	(29.340.406)	(60.000.000)
Số cuối năm	5.995.934.590.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149

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

B09-DN/HN

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

Năm nay	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.198.961	11.019.235.161.149	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	3.665.305.525.137	199.898.672.747	3.865.204.197.884	
- Chia có tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(478.874.766.400)	(80.844.207.167)	(559.518.973.567)	
- Chia có tức bằng cổ phiếu (ii)	478.748.780.000	-	-	-	-	(478.748.780.000)	-	-	
- Công ty con chia có tức bằng cổ phiếu (iii)	-	-	91.600.000.000	-	-	(91.600.000.000)	-	-	
- Tặng (giảm) đo hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(43.015.133)	(2.607)	(1.929.194.607.419)	(1.929.194.607.419)
Số cuối năm	6.464.683.360.000	16.282.327.575	233.802.910.000	40.113.516.094	14.777.294	4.495.048.854.829	1.145.737.014.515	12.395.682.760.307	(43.017.740)

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

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

(iii) Đây là giá trị cổ phiếu thưởng được chi trả bởi Công ty Viwaco, một công ty con của Tổng Công ty căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của công ty này trong năm 2025.

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

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

31.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

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

31.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	957.749.526.400	641.358.610.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	478.874.766.400	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.874.760.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.358.610.000
Cổ tức đã trả trong năm	957.509.804.800	641.294.561.820
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 800 VND/cổ phiếu	478.812.546.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 8%/cổ phiếu	478.748.780.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 12%/cổ phiếu	-	641.279.440.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	148.478.800	15.121.820

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

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

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

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	11.469.118.988.031	9.273.987.687.746
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.581.508.792.373	1.071.292.260.476
Doanh thu từ hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	1.103.055.895.073	1.055.941.683.899
Doanh thu sản xuất công nghiệp	1.174.511.766.770	960.528.869.876
Doanh thu hoạt động giáo dục	295.439.932.911	276.550.076.757
Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	447.537.554.468	231.914.884.775
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	15.767.915.292.517	12.856.378.007.346
Doanh thu đối với bên liên quan	303.257.637.109	13.837.456.183

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	3.227.820.060.310	123.128.746.201
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	521.397.881.069	196.972.060.143
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.528.239.067	6.586.331.084
Doanh thu tài chính khác	13.533.008.896	6.566.146.930
TỔNG CỘNG	3.766.279.189.342	333.243.284.358

10118
 CÔNG
 TNHH
 ST & I
 VIỆT Đ
 MÔ H

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

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây lắp	11.043.315.932.700	8.952.321.109.175
Giá vốn kinh doanh bất động sản	655.954.815.298	366.278.654.499
Giá vốn hoạt động phân phối và kinh doanh nước sạch	854.557.140.275	715.502.026.803
Giá vốn sản xuất công nghiệp	653.322.294.757	519.915.247.047
Giá vốn hoạt động giáo dục	197.405.738.646	184.796.041.410
Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và giá vốn khác	389.304.175.275	147.281.157.333
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.699.056.706	3.005.685.824
TỔNG CỘNG	13.800.559.153.657	10.889.099.922.091

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	376.331.013.403	434.329.226.455
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư	53.123.742.000	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	2.352.240.000	1.623.004.267
Chi phí tài chính khác	8.576.875.159	10.114.457.214
TỔNG CỘNG	440.383.870.562	446.066.687.936

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	32.919.961.959	31.770.363.452
Chi phí nguyên vật liệu	23.922.792.105	18.602.517.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.127.241.390	4.721.873.530
Hoàn nhập dự phòng bảo hành dự án bất động sản	-	(17.957.300.603)
Chi phí môi giới	84.095.970.778	6.016.387.106
Chi phí bán hàng khác	14.617.952.786	14.899.344.144
	157.683.919.018	58.053.185.376
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	286.560.696.558	258.472.353.713
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và hoàn nhập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	69.217.664.399	(71.116.418.757)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	21.779.406.710	30.175.203.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.422.044.501	44.652.510.452
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	106.558.483.417	117.738.802.560
	517.538.295.585	379.922.451.220
TỔNG CỘNG	675.222.214.603	437.975.636.596

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

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Hoàn nhập công nợ phải trả	2.785.868.680	20.414.884.118
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	5.933.319.190	7.288.124.972
Các khoản thu nhập khác	26.414.158.845	23.487.760.899
	35.133.346.715	51.190.769.989
Chi phí khác		
Chi phí thanh lý hợp đồng	66.039.124.391	14.843.913.008
Chi phí dự án đầu tư bị thu hồi	-	3.384.853.289
Các khoản chi phí khác	10.064.418.354	12.145.590.897
	76.103.542.745	30.374.357.194
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	(40.970.196.030)	20.816.412.795

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.447.418.035.904	4.055.004.665.147
Chi phí thuê thầu phụ của các dự án xây lắp và bất động sản và chi phí dịch vụ mua ngoài khác	4.814.404.937.623	4.119.935.993.357
Chi phí nhân công	1.114.381.787.323	1.035.899.084.377
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	332.086.454.589	358.617.935.423
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	75.916.721.105	(86.068.033.536)
Chi phí khác bằng tiền	1.251.037.524.363	1.711.405.453.346
TỔNG CỘNG	13.035.245.460.907	11.194.795.098.114



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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 20% thu nhập chịu thuế, ngoại trừ một số hoạt động tại các công ty con sau:

▶ Công ty Nedi2:

Đối với dự án đầu tư ban đầu:

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2014 đến năm 2028). Công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (từ năm 2014 đến năm 2017) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2018 đến năm 2026). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho năm hiện tại là 5%.

Đối với dự án đầu tư mở rộng:

Công ty Nedi2 được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Ngòi Phát mở rộng bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2020 đến năm 2034). Dự án này cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2020 đến năm 2023) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2024 đến năm 2032). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho năm hiện tại là 5%.

▶ Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ: thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động kinh doanh giáo dục của công ty này là 10%;

▶ Công ty Bách Thiên Lộc: Công ty này được áp dụng mức thuế ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm kể từ khi dự án Nhà máy Thủy điện Đăk Ba bắt đầu giai đoạn kinh doanh (từ năm 2023 đến năm 2038). Công ty này được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính (năm 2023) và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, công ty này đang được miễn thuế TNDN cho năm hiện tại.

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

38.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	965.630.931.061	258.116.014.919
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	45.425.716.395	5.990.463.144
TỔNG CỘNG	1.011.056.647.456	264.106.478.063

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.876.260.845.340	1.372.500.035.983
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	924.922.486.728	236.513.003.507
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động thủy điện</i>	<i>18.368.646.057</i>	<i>12.610.795.415</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động giáo dục</i>	<i>9.056.327.472</i>	<i>8.599.487.922</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>897.497.513.199</i>	<i>215.302.720.170</i>
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ khác	16.823.752.938	8.357.211.302
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	(7.226.290.550)	(3.996.245.146)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(356.560.436)	(86.351.488)
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	86.748.968.163	5.232.871.075
Thu nhập không chịu thuế	(1.888.675.469)	(1.332.613.967)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế	-	18.137.202.159
Chi phí lãi vay không được trừ	(283.712.205)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	4.678.963.961
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	1.118.253.473	12.314.695.829
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.060.147.146)	(23.441.636.840)
Các điều chỉnh khác	3.258.571.960	7.729.377.671
Chi phí thuế TNDN	<u>1.011.056.647.456</u>	<u>264.106.478.063</u>

38.2 Thuế TNDN hiện hành

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



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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	43.046.012.887	89.547.636.624	(46.501.623.737)	8.534.865.059
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	741.101.864	7.310.249.443	(6.569.147.579)	(6.218.358.654)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	5.854.251.462	1.502.196.854	4.352.054.608	(6.789.474.468)
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	2.071.342.515	292.114.379	1.779.228.136	(510.956.808)
Chênh lệch khác	3.051.103.259	118.067.327	2.933.036.932	(420.638.606)
	54.763.811.987	98.770.264.627		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	(605.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(17.890.533.803)	(2.550.237.950)	(1.419.263.755)	(585.899.667)
	(17.890.533.803)	(607.961.565.497)		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	37.073.278.184	(509.191.300.870)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(45.425.716.395)	(5.990.463.144)

38.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, một số công ty con của Tổng Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền khoảng 63,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 451 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Các công ty con của Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các công ty con của Tổng công ty có khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai với số tiền khoảng 36,6 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 35,6 tỷ VND).

Các công ty con của Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn
Công ty Vinaconex – Tấn Lộc	Công ty liên doanh
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công Nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest")	Công ty liên kết gián tiếp đến ngày 19 tháng 11 năm 2025 (Thuyết minh số 4)
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty VCTD	Công ty liên kết
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ("Công ty Vinaconex Quảng Ninh")	Công ty liên kết
Công ty TNHH Ông gang cầu Đài Việt ("Công ty Wahsin")	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng hạ tầng Vwaseen ("Công ty Vwaseen 7")	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật TSC ("Công ty TSC")	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Xăng dầu, Dầu khí Phú Thọ ("Công ty Pvoil Phú Thọ")	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Suối Dầu	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Trường An – Vwaseen ("Công ty Trường An - Vwaseen")	Công ty liên kết gián tiếp từ ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex 12 ("Công ty Vinaconex 12")	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất ("Công ty Vinaconex D&I")	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty mẹ của cổ đông lớn
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Công ty Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp

Danh sách các công ty con trực tiếp và sở hữu gián tiếp được trình bày tại Thuyết minh số 1. Các cá nhân là thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được trình bày ở mục Thông tin chung.



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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đồng lớn	Trả cổ tức bằng tiền	216.163.690.000	-	
		Trả cổ tức bằng cổ phiếu	216.163.690.000	289.504.950.000	
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp và bất động sản	233.560.413.033	-	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	610.353.226.811	-	
		Cần trừ công nợ	17.991.041.573	-	
		Mua tài sản cố định	833.333.334	-	
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Mua hàng hóa dịch vụ	13.052.528.950	34.329.926.741	
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	160.509.306.692	20.597.378.079	
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	28.350.000.000	-	
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	-	76.000.000.000	
		Trả nợ vay	-	38.000.000.000	
		Lãi vay phải trả	-	12.876.700.298	
		Doanh thu xây lắp	13.326.422.540	-	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	4.133.969.180	3.105.841.171	
		Cổ tức được chia	6.865.000.000	1.373.000.000	
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	6.885.280.000	7.851.202.672	
		Cổ tức được chia	6.300.000.000	3.150.000.000	
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu nhập từ cổ tức	174.540.000	1.256.688.000	
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	257.962.200	960.755.885	
Công ty Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên doanh	Góp vốn	-	2.500.000.000	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	25.756.743.760	25.263.523.770	
		Thu nhập từ cổ tức	-	1.162.919.834	
Công ty Cổ phần Môi Trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu tiền gốc và lãi cho vay	10.487.013.699	-	
		Cho vay	-	10.000.000.000	
		Lãi cho vay	-	487.013.699	
Ông Nguyễn Quốc Huy	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	300.000.000.000	-	
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	250.000.000.000	-	



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

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả (ngoại trừ các khoản vay và phải thu về cho vay) tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư là 79.411.081.148 VND liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: số dư dự phòng là 77.242.012.492 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	14.470.216.942	58.196.477.758
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	19.780.315.225	24.952.154.864
TỔNG CỘNG			34.250.532.167	83.148.632.622
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i>				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	113.062.575.027	160.585.322.089
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	18.114.943.844	33.365.804.473
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	16.171.633.470	9.516.547.288
TỔNG CỘNG			147.349.152.341	203.467.673.850

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

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	66.552.817.327	64.383.748.671
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp	Hợp tác kinh doanh	36.620.062.013	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	27.926.092.133	9.599.043.699
TỔNG CỘNG			131.098.971.473	73.982.792.370

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	144.448.386.201	84.017.430.220
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	36.833.711.000	34.661.495.003
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	10.877.777.575	9.568.106.967
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	8.966.652.563	4.332.244.465
Các bên liên quan khác		Thi công xây lắp và các dịch vụ khác	18.682.231.841	10.931.620.037
TỔNG CỘNG			219.808.759.180	143.510.896.692

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 27)					
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	300.000.000.000	Ngày 3 tháng 3 năm 2026	7,0	Tin chấp
Ông Nguyễn Hồng Dương	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con sở hữu trực tiếp	250.000.000.000	Ngày 3 tháng 3 năm 2026	7,0	Tin chấp
Công ty VCTD	Công ty liên kết	149.680.000.000	Ngày 18 tháng 10 năm 2026	4,6	6.300.000 cổ phần của Công ty VCTD và 10.848.320 của Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	55.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	5,5	Tin chấp
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	40.135.000.000	Ngày 27 tháng 5 năm 2026	4,6 – 6,0	Tin chấp
TỔNG CỘNG		794.815.000.000			

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>3.665.305.525.137</u>	<u>926.542.191.578</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>3.665.305.525.137</u>	<u>926.542.191.578</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	<u>646.468.336</u>	<u>646.468.336</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>646.468.336</u>	<u>646.468.336</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.670	1.433
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.670	1.433

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng bởi việc chia cổ tức bằng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh số 31.1.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau, bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Thi công xây lắp;
- ▶ Kinh doanh bất động sản
- ▶ Sản xuất công nghiệp (bao gồm sản xuất điện, nước, bê tông và khai thác đá); và
- ▶ Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác.

Ban Tổng Giám đốc cũng xác định hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Tổng Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

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

B09-DN/HN

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

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

4.1. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

Năm nay	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	11.469.118.988.031	1.581.508.792.373	2.277.567.661.843	742.977.487.379	-	16.071.172.929.626
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	871.870.117.360	-	-	92.049.179.515	(963.919.296.875)	-
Tổng doanh thu thuần	12.340.989.105.391	1.581.508.792.373	2.277.567.661.843	835.026.666.894	(963.919.296.875)	16.071.172.929.626
Giá vốn các bộ phận	(11.948.160.979.887)	(914.702.704.432)	(1.510.847.660.544)	(643.188.875.370)	1.216.341.066.376	(13.800.559.153.657)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	392.828.125.704	666.805.087.941	766.720.001.299	191.837.791.524	252.421.769.501	2.270.513.775.969
Thu nhập không phân bổ (i)	(537.385.987.595)	(39.901.871.176)	(78.124.868.178)	(15.437.117.733)	(5.371.369.921)	3.280.869.283.974
Chi phí phân bổ						(675.222.214.603)
Lợi nhuận thuần trước thuế						4.876.260.845.340
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(1.011.056.847.456)
Lợi nhuận thuần sau thuế						3.865.204.197.884
Tài sản và công nợ	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	18.466.768.619.876
Tài sản bộ phận						12.801.946.211.813
Tài sản không phân bổ (ii)						31.268.714.831.689
Tổng tài sản	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	10.274.495.730.318
Công nợ bộ phận	10.784.994.871.708	895.793.068.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	8.512.102.354.679
Công nợ không phân bổ (iii)						18.786.598.084.997
Tổng công nợ	10.784.994.871.706	895.793.068.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	18.786.598.084.997

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

B09-DN/HN

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau (tiếp theo):

Năm trước	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.273.987.687.746	1.071.292.260.476	2.016.470.553.775	508.464.961.532	-	12.870.215.463.529
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	2.049.193.127.956	-	243.594.087.422	201.245.926.550	(2.494.033.141.928)	-
Tổng doanh thu	11.323.180.815.702	1.071.292.260.476	2.260.064.641.197	709.710.888.082	(2.494.033.141.928)	12.870.215.463.529
Giá vốn các bộ phận	(10.947.205.061.478)	(375.073.384.607)	(1.467.853.590.568)	(521.728.499.255)	2.422.760.613.817	(10.869.099.922.091)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	375.975.754.224	696.218.875.869	792.211.050.629	187.982.388.827	(71.272.528.111)	1.981.115.541.438
Chi phí không phân bổ (i)	(230.048.478.806)	(40.349.268.877)	(134.880.614.451)	(15.929.521.185)	(16.767.753.277)	(170.639.868.859)
Chi phí phân bổ						(437.975.636.595)
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.372.500.035.983
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(264.106.478.063)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.108.393.557.920
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	23.189.640.811.684
Tài sản không phân bổ (ii)						6.250.997.210.823
Tổng tài sản	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	29.440.638.022.507
Công nợ bộ phận	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	8.306.982.268.687
Công nợ không phân bổ (iii)						10.017.533.799.279
Tổng công nợ	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	18.324.526.068.166

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, phần lãi/lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay phải thu, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn, lợi thế thương mại và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và nợ thuế tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay, thuế hoãn lại phải trả và các khoản phải trả khác.

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

42. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG

Cam kết thuê đất hoạt động

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

Cam kết thuê thiết bị hoạt động

Tổng Công ty đang thuê công cụ, thiết bị thi công để phục vụ cho mục đích xây dựng các công trình theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Đến 1 năm	17.322.428.239	8.467.843.296
Trên 1 đến 5 năm	775.953.294.415	33.651.956.792
Trên 5 năm	403.349.800.182	169.460.317.829
TỔNG CỘNG	<u>1.196.625.522.836</u>	<u>211.580.117.917</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Đến 1 năm	50.728.419.465	64.407.728.882
Trên 1 đến 5 năm	79.082.631.895	77.594.064.885
Trên 5 năm	46.821.143.314	84.760.988.236
TỔNG CỘNG	<u>176.632.194.674</u>	<u>226.762.782.003</u>

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.571,9 tỷ VND.

02-C
 TỶ
 I
 OUN
 AN
 SC

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

42. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

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

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

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

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

43. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	38.648	40.954
- Yên Nhật (JPY)	719.995	1.678.793
- Euro (EUR)	186	250



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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Người lập
Phạm Hồng Hạnh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

