

Số: 10 /CV-CTX-TKTCT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
 - Mã chứng khoán: CTX
 - Địa chỉ: Tầng 2, nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 6281.2000 Fax: (024) 3782.0176
 - Email:..... Website: <http://www.ctx.vn>
- Nội dung thông tin công bố
 - Báo cáo tài chính năm 2025
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc;
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025)
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://ctx.vn/co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm:

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng tổ hợp công trình trung tâm thương mại, căn hộ và văn phòng tại lô đất A1-2, khu đô thị mới Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Tỷ trọng giá trị giao dịch / tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính riêng bán niên 2025 đã soát xét): 85,06%.
- Ngày hoàn thành giao dịch: 24/07/2025.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Riêng năm 2025 kiểm toán;
- BCTC Hợp nhất năm 2025 kiểm toán;
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế.

**Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT**



Trần Anh Hải



Người ký: TÔNG CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ
THƯƠNG MẠI VIỆT
NAM
Email:
fcpaoshotel@gmail.com
Thời gian ký: 30.03.2026
17:51:38 +07:00

Số: 69 /CV-CTX-TKTCT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC kiểm toán năm 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
Mã chứng khoán: CTX
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (024) 6281.2000- Fax: (024) 3782.0176 - Email: info@ctx.vn
- Người được ủy quyền công bố thông tin: Ông Trần Anh Hải
- Nội dung thông tin công bố:
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2025:
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu: Trong kỳ doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 42.207,1% so với cùng kỳ năm trước, làm cho LNST của doanh nghiệp tăng 28.184,4% so với cùng kỳ năm trước.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh Hợp nhất đã kiểm toán năm 2025:
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do: Trong kỳ doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 3.636,38% so với cùng kỳ năm trước, làm cho LNST của doanh nghiệp tăng 1.644,9% so với cùng kỳ năm trước.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://ctx.vn/co-dong/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, TKTCT.

**TRẦN ANH HẢI**

GIẤY ỦY QUYỀN**Căn cứ:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 2017/NĐCTX-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2017.
- Quyết định số 20/2020/QĐ-CTX-TCNS ngày 12 tháng 06 năm 2020 về việc bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán.

1. Người ủy quyền:

- Ông : **Phan Minh Tuấn**
- Thẻ căn cước công dân số: 001073010806 do Cục cảnh sát ĐKQLCT và DLQG về dân cư cấp ngày 15/09/2016.
- Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Là người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (CTX Holdings).

2. Người được ủy quyền:

- Bà : **Hoàng Thị Hương Lan**
- Số CMTND : 013505021 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2012
- Chức vụ : Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

3. Nội dung ủy quyền:

- Ông Phan Minh Tuấn, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc ủy quyền cho bà Hoàng Thị Hương Lan, trưởng phòng Tài chính - Kế toán thay mặt cho Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ký: Bộ báo cáo tài chính văn phòng và hợp nhất năm, bán niên, quý của Tổng Công ty CTX Holdings (báo cáo tự lập và báo cáo kiểm toán) theo qui định của pháp luật.
- Người được ủy quyền nêu trên chỉ được thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của Tổng công ty CTX Holdings và chịu hoàn toàn trước pháp luật và Tổng công ty CTX Holdings về những công việc trong phạm vi được ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi công việc theo nội dung ủy quyền được hoàn thành hoặc có văn bản khác thay thế văn bản này./.

NGƯỜI ỦY QUYỀN

**TỔNG GIÁM ĐỐC
PHAN MINH TUẤN**

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

Hoàng Thị Hương Lan

**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 47



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là một Tổng Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 13 ngày 06/02/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Tp. Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 06/02/2026 là: 1.004.067.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, không trăm linh bốn tỷ, không trăm sáu bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tổng Công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)
Ông Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên
Ông Trần Hải Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 21/11/2025)
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 21/11/2025)
Ông Phạm Sỹ Tiệp	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 21/11/2025)

Ban Kiểm soát

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Anh Tú	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)
Ông Bùi Hồng Quang	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 21/11/2025)
Bà Phan Thị Tố Hoa	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 21/11/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC(TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/8/2025)
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.4 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 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 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Số: 255/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 30/3/2026, từ trang 07 đến trang 47, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản 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 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 Tổng Công ty 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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 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 5.11 của Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa là tài sản của Tổng Công ty dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội") ban hành ngày 31/8/2006 và Công văn số 09/BXD-QLN ngày 07/01/2013 của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB-NNĐC do UBND TP. Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến bởi vấn đề nêu trên.

Vấn đề khác

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Tổng Công ty chưa thực hiện theo khoản 2 Điều 275 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về việc Chủ tịch Hội đồng Quản trị không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc Tổng Công ty do Đại hội đồng cổ đông không thông qua.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 4015-2022-137-1

02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.344.208.950.178	524.673.038.778
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	261.382.168.868	92.692.513.314
1. Tiền	111		141.382.168.868	92.692.513.314
2. Các khoản tương đương tiền	112		120.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	640.145.970.051	131.970.051
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.549.370.051	2.549.370.051
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.403.400.000)	(2.417.400.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		640.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		311.195.572.139	296.975.135.037
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	172.083.438.544	180.624.017.296
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	161.763.890.073	157.831.629.461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	141.577.319.165	123.692.084.835
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(164.229.075.643)	(165.191.175.755)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	18.579.200
IV. Hàng tồn kho	140		102.435.610.248	112.963.057.359
1. Hàng tồn kho	141	5.7	102.435.610.248	112.963.057.359
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.049.628.872	21.910.363.017
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	2.273.519.875	547.432.701
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.076.323.380	19.496.532.770
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	1.699.785.617	1.866.397.546
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.162.840.276.330	1.405.817.116.214
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.450.141	11.450.141
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	6.450.141	11.450.141
II. Tài sản cố định	220		349.376.086.879	381.658.116.251
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	336.798.036.138	368.934.933.528
- Nguyên giá	222		530.146.181.161	531.903.499.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(193.348.145.023)	(162.968.566.270)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	12.578.050.741	12.723.182.723
- Nguyên giá	228		18.408.825.000	17.950.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.830.774.259)	(5.226.817.277)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	43.786.333.027	39.771.457.292
1. Nguyên giá	231		75.513.221.486	69.146.276.979
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.726.888.459)	(29.374.819.687)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		762.261.534.610	976.538.005.142
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.12	128.574.392.377	127.428.201.236
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	633.687.142.233	849.109.803.906
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.373.137.680	1.319.717.760
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	5.2	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	12.012.898.701	12.012.898.701
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	(10.639.761.021)	(10.693.180.941)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.036.733.993	6.518.369.628
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	6.036.733.993	6.518.369.628
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.507.049.226.508	1.930.490.154.992

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.284.746.271.754	904.995.128.341
I. Nợ ngắn hạn	310		968.833.799.303	748.199.519.975
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	164.252.292.159	169.696.471.103
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	58.408.110.182	55.532.337.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	80.983.493.736	4.485.997.985
4. Phải trả người lao động	314		7.906.053.749	7.277.998.092
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	266.714.984.826	228.508.716.552
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	5.231.905.379	4.090.173.506
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	133.453.891.835	125.931.649.171
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	246.574.490.377	148.160.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		5.308.577.060	4.516.175.767
II. Nợ dài hạn	330		315.912.472.451	156.795.608.366
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	301.861.552.504	141.629.075.946
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	10.491.640.060	13.626.032.420
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	3.559.279.887	1.540.500.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.222.302.954.754	1.025.495.026.651
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.222.302.954.754	1.025.495.026.651
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		789.072.760.000	789.072.760.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		104.636.382	104.636.382
10. Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	421		424.117.180.291	227.312.148.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		227.312.148.358	215.967.015.016
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		196.805.031.933	11.345.133.342
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.008.378.081	9.005.481.911
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.507.049.226.508	1.930.490.154.992

Người lập/Kế toán trưởng



Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

T.U.Q Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Hương Lan

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	5.999.153.519.083	160.560.665.333
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		5.999.153.519.083	160.560.665.333
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	5.702.369.143.704	111.563.417.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		296.784.375.379	48.997.248.017
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	15.947.041.362	1.399.034.611
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.096.432.473	425.442.521
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.163.852.393	-
8. Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	6.829.400.565	13.780.166.183
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	31.729.414.750	34.920.143.897
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		273.076.168.953	1.270.530.027
12. Thu nhập khác	31	6.6	838.032.671	13.453.205.632
13. Chi phí khác	32	6.6	1.172.985.652	504.093.388
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(334.952.981)	12.949.112.244
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		272.741.215.972	14.219.642.271
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	75.933.287.869	2.940.675.180
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		196.807.928.103	11.278.967.091
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		196.805.031.933	11.345.133.342
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.896.170	(66.166.251)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	2.494	144

Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

T.U.Q Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Hương Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		272.741.215.972	14.219.642.271
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		34.753.143.019	34.468.617.192
- Các khoản dự phòng	03		(1.029.520.032)	(12.800.402.204)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(725.792)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(260.662.608.727)	(1.398.308.819)
- Chi phí lãi vay	06		1.163.852.393	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		46.966.082.625	34.488.822.648
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.469.011.176)	(4.102.533.607)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.381.255.970	4.003.624.818
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.002.292.194)	(26.223.031.951)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.244.451.539)	524.665.296
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.947.053.554)	(7.499.064.124)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		39.684.530.132	1.192.483.080
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.188.191.095.989)	(60.353.359.125)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.850.029.948.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(640.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	45.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.751.782.852	1.815.674.215
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.590.635.045	(13.537.684.910)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(2.987.500.000)
3. Tiền thu từ cho vay	33		146.574.490.377	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(48.160.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		98.414.490.377	(2.987.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		168.689.655.554	(15.332.701.830)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		92.692.513.314	108.024.489.352
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	725.792
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	261.382.168.868	92.692.513.314

Người lập/Kê toán trưởng




Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

T. UQ Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc




Hoàng Thị Hương Lan

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam là một Tổng Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103017485 lần đầu ngày 25/5/2007, thay đổi lần thứ 13 ngày 06/02/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Tp. Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 06/02/2026 là: 1.004.067.400.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, không trăm linh bốn tỷ, không trăm sáu bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: VIETNAM INVESTMENT CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK CORPORATION.

Tên Tổng Công ty viết tắt là: CONSTREXIM HOLDINGS

Cổ phiếu của Tổng Công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch: CTX.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 279 (tại ngày 31/12/2024 là 256).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là:

- Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và nhà ở; và vận hành kinh doanh khách sạn.
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Tư vấn giám sát xây dựng và mua sắm;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản và xây lắp của Tổng Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tổng Công ty thực hiện.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc và các Công ty con, liên doanh, liên kết như sau:

Các đơn vị trực thuộc:

<u>Tên Chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
2. Trung tâm Kinh doanh Thương mại - Dịch vụ Constrexim TS - Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Công ty con, Công ty liên kết:

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH CTX số 1	100%	100%	100%	Thi công, xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH Apas Hospitality (trước đây là Công ty TNHH CTX số 3)	100%	100%	100%	Cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Constrexim	81%	81%	81%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 0,01% vốn điều lệ)	100%	100%	100%	Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty con là 1%)	95%	95%	95%	Phát triển dự án bất động sản
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 2%)	100%	100%	100%	Phát triển dự án thủy điện
Công ty Cổ phầnn Ocean View Nha Trang (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 5%)	95%	95%	95%	Phát triển dự án bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100%	100%	100%	Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH CTX Số 2	100%	100%	100%	Đầu tư phát triển dự án Bất động sản
Công ty cổ phần ICP (Sở hữu gián tiếp thông qua các Công ty con là 0,05%)	100%	100%	100%	Quản lý vận hành kinh doanh khách sạn
Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%	28%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20 %	20%	20%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	30 %	30%	30%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế công trình
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%	27%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%	20%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20 %	20%	Thi công xây lắp, Tư vấn thiết kế.
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30 %	30%	30%	Thi công xây lắp.

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

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Hình thức kế toán áp dụng

Tổng Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, tính giá hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền. Các công trình xây dựng được tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 40
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
Tài sản cố định hữu hình khác	05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Tài sản khác	05

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty là các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty gồm cả các khoản phải trả giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.
- Các chi phí phải trả khác

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tổng Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các chủ sở hữu.

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ cho thuê tài sản hoạt động.....

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm lãi vay trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Tổng Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Các bên liên quan

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, doanh thu khác và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	748.254.553	2.467.438.345
Tiền gửi ngân hàng	140.633.914.315	90.225.074.969
Các khoản tương đương tiền	120.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	120.000.000.000	-
Tổng	261.382.168.868	92.692.513.314

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Trong đó:				
Cổ phiếu Công ty CP Constrexim Việt CZ (i)	862.400.000		(862.400.000)	862.400.000
- CTCP Phát triển Công trình Viễn thông	390.000.000	145.000.000	(245.000.000)	131.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Á	1.296.000.000	-	(1.296.000.000)	-
- CTCP Tập đoàn Hòa Phát	170.051	158.900	-	170.051
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	800.000	800.000	-	800.000
Tổng	2.549.370.051		(2.403.400.000)	(2.417.400.000)

(i) Cổ phiếu của Công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP (*)	640.000.000.000	640.000.000.000	-	-
Tổng	640.000.000.000	640.000.000.000	-	-

(*) Khoản tiền gửi tại các Ngân hàng TMCP với kỳ hạn trên 3 tháng và lãi suất từ 4,75% đến 7,5%/năm. Trong đó, Tổng Công ty thực hiện thế chấp để giải ngân vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Mỹ Đình số tiền 400.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2025 đã giải ngân 146.574.490.377 đồng.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội,

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	32.933.412.413	(32.933.412.413)		32.933.412.413
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	18.433.412.413	(18.433.412.413)	(*)	18.433.412.413
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	(5.000.000.000)	(*)	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	(*)	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	(2.700.000.000)	(*)	2.700.000.000
Công ty Cổ phần ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(*)	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	(1.000.000.000)	(*)	1.000.000.000
Công ty Cổ phần xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(*)	1.800.000.000

Trong giá trị ghi số các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2025 với số tiền là 3.932.770.00 VND (tại ngày 31/12/2024 là 3.932.770.000 VND).



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội,

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

d. Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	12.012.898.701		(10.639.761.021)	12.012.898.701		(10.693.180.941)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và XNK Cảnh Viên	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)	2.765.700.000	(*)	(2.765.700.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)	1.800.000.000	(*)	(1.800.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(*)	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim số 8 (i)	979.383.081	901.029.600	(39.178.281)	979.383.081	822.681.788	(156.703.881)
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	(*)	(690.000.000)	690.000.000	(*)	(690.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings (i)	660.000.000	443.470.800	(227.067.120)	660.000.000	497.038.560	(162.961.440)
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Constrexim (HOD)	625.000.000	(*)	(625.000.000)	625.000.000	(*)	(625.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	(*)	(549.950.000)	549.950.000	(*)	(549.950.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Mecco	500.000.000	(*)	(500.000.000)	500.000.000	(*)	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	500.000.000	(*)	(500.000.000)	500.000.000	(*)	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	(*)	(450.000.000)	450.000.000	(*)	(450.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Constrexim (CIC)	400.000.000	(*)	(400.000.000)	400.000.000	(*)	(400.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	320.000.000	(*)	(320.000.000)	320.000.000	(*)	(320.000.000)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	(*)	(272.865.620)	272.865.620	(*)	(272.865.620)
Tổng	12.012.898.701		(10.639.761.021)	12.012.898.701		(10.693.180.941)

Trong giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào các đơn vị khác có giá trị lợi thế kinh doanh của Tổng Công ty góp vốn vào các Công ty này tại ngày 31/12/2025 với số tiền là 6.907.400.000 VND (tại ngày 31/12/2024 là 6.907.400.000 VND).

Các giao dịch giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

(*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường. Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại sàn giao dịch HNX và HOSE tại ngày 31/12/2025.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường
Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	172.083.438.544	180.624.017.296
Phải thu khách hàng xây lắp liên quan đến hợp đồng thầu phụ có điều kiện (*)	96.537.187.370	97.798.287.928
Phải thu theo các hợp đồng xây lắp khác	44.045.030.899	5.225.430.817
Phải thu do chuyển nhượng bất động sản	11.108.509.152	12.204.540.397
Các khách hàng khác	20.392.711.123	65.395.758.154
Tổng	172.083.438.544	180.624.017.296
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan trình bày Thuyết minh 7.2</i>	<i>8.138.601.964</i>	<i>8.138.601.964</i>

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty chỉ thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận tiền thanh toán của các công trình từ chủ đầu tư.

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Constrexim số 16	15.129.767.017	15.129.767.017
Công ty TNHH NKB Archi Vietnam	6.434.900.000	6.434.900.000
Các đối tượng khác	140.199.223.056	136.266.962.444
Tổng	161.763.890.073	157.831.629.461
<i>Trong đó Trả trước người bán là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>19.239.305.539</i>	<i>19.239.305.539</i>

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy,
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.5 Các khoản phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	141.577.319.165	(28.631.580.493)	123.692.084.835	(28.631.580.493)
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và dự án bất động sản	71.115.889.821	(25.981.741.545)	63.442.261.065	(25.981.741.545)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	969.411.803	-	188.197.610	-
Tạm ứng thực hiện các hoạt động khác	54.359.212.568	(271.630.727)	53.839.077.402	(271.630.727)
Phải thu khác	15.132.804.973	(2.378.208.221)	6.222.548.758	(2.378.208.221)
Phải thu dài hạn khác	6.450.141	-	11.450.141	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.450.141	-	11.450.141	-
Tổng	141.583.769.306	(28.631.580.493)	123.703.534.976	(28.631.580.493)

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

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	164.351.270.535	122.194.892	165.612.371.093	421.195.338
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	106.935.002.872	122.149.892	108.196.103.430	421.150.338
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	28.784.687.170	45.000	28.784.687.170	45.000
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	28.631.580.493	-	28.631.580.493	-

Các khoản nợ xấu này đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng với số tiền 164,3 tỷ đồng.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.678.610.302	-	1.471.453.760	-
Công cụ và dụng cụ	1.289.935.984	-	1.303.318.807	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	99.414.229.764	-	110.146.709.158	-
Hàng hóa	52.834.198	-	41.575.634	-
Tổng	102.435.610.248	-	112.963.057.359	-

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

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

5.8 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	4.485.997.985	5.126.828.606.855	5.050.331.111.104	80.983.493.736
Thuế tiêu thụ đặc biệt	439.252.920	79.224.305.608	75.627.610.707	4.035.947.821
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.352.008	163.172.050	156.975.979	15.548.079
<i>Phát sinh trong năm</i>	3.097.751.050	75.937.368.609	2.944.807.569	76.090.312.090
	3.097.751.050	75.933.287.869	2.940.726.829	76.090.312.090
<i>Truy nộp thuế các năm trước</i>	-	4.080.740	4.080.740	-
Thuế thu nhập cá nhân	796.885.703	639.720.156	702.713.450	733.892.409
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.970.379.884.042	4.970.379.884.042	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	95.106.304	301.977.443	290.290.410	106.793.337
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	47.650.000	182.178.947	228.828.947	1.000.000
Tổng	4.485.997.985	5.126.828.606.855	5.050.331.111.104	80.983.493.736

b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	1.866.397.546	1.164.206.196	997.594.267	1.699.785.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	281.963.682	281.963.682	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.494.074.347	-	2.245.985	1.496.320.332
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	62.534.140	851.894.514	978.028.075	188.667.701
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.249.807	1.249.807
	27.825.377	30.348.000	16.070.400	13.547.777
Tổng	1.866.397.546	1.164.206.196	997.594.267	1.699.785.617

Tổng Công ty đã cân trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29,6 tỷ đồng với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu bên liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế do đoàn thanh tra khác của Cục thuế Thành phố Hà Nội ký ngày 27/6/2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế Hà Nội ký ngày 25/10/2007. Tổng Công ty đang trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý vấn đề này.

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<i>Đơn vị tính: VND</i>						
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	467.204.917.120	46.117.487.711	14.813.009.279	3.038.834.092	729.251.596	531.903.499.798
Tăng trong năm	-	54.070.000	-	-	-	54.070.000
Mua trong năm	-	54.070.000	-	-	-	54.070.000
Giảm trong năm	-	458.825.000	1.352.563.637	-	-	1.811.388.637
Thanh lý, nhượng bán	-	458.825.000	1.352.563.637	-	-	1.811.388.637
Số dư tại 31/12/2025	467.204.917.120	45.712.732.711	13.460.445.642	3.038.834.092	729.251.596	530.146.181.161
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	132.015.941.404	16.460.671.676	12.446.758.255	1.315.943.339	729.251.596	162.968.566.270
Tăng trong năm	28.152.885.059	2.668.223.993	176.545.909	381.157.658	-	31.378.812.619
Khấu hao trong năm	28.152.885.059	2.668.223.993	176.545.909	381.157.658	-	31.378.812.619
Giảm trong năm	-	-	999.233.866	-	-	999.233.866
Thanh lý, nhượng bán	-	-	999.233.866	-	-	999.233.866
Số dư tại 31/12/2025	160.168.826.463	19.128.895.669	11.624.070.298	1.697.103.997	729.251.596	193.348.145.023
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	335.188.975.716	29.656.816.035	2.366.251.024	1.722.890.753	-	368.934.933.528
Tại 31/12/2025	307.036.090.657	26.583.837.042	1.836.375.344	1.341.733.095	-	336.798.036.138

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 14.698.982.036 đồng (tại ngày 31/12/2024: 12.104.049.662 đồng).

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy,
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Giá trị thương hiệu	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	17.280.000.000	470.000.000	200.000.000	17.950.000.000
Tăng trong năm	-	458.825.000	-	458.825.000
Mua trong năm	-	458.825.000	-	458.825.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	17.280.000.000	928.825.000	200.000.000	18.408.825.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	4.697.817.267	329.000.010	200.000.000	5.226.817.277
Tăng trong năm	928.261.640	93.999.988	-	1.022.261.628
Khấu hao trong năm	928.261.640	93.999.988	-	1.022.261.628
Giảm trong năm	-	418.304.646	-	418.304.646
Phân loại lại	-	418.304.646	-	418.304.646
Số dư tại 31/12/2025	5.626.078.907	4.695.352	200.000.000	5.830.774.259
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	12.582.182.733	140.999.990	-	12.723.182.723
Tại 31/12/2025	11.653.921.093	924.129.648	-	12.578.050.741

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 200.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2024: 200.000.000 đồng).

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	69.146.276.979	6.366.944.507	-	75.513.221.486
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	67.820.580.552	6.366.944.507	-	74.187.525.059
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị hao mòn lũy kế	29.374.819.687	2.352.068.772	-	31.726.888.459
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	28.049.123.260	2.352.068.772	-	30.401.192.032
- Tài sản khác	1.325.696.427	-	-	1.325.696.427
Giá trị còn lại	39.771.457.292	4.014.875.735	-	43.786.333.027
- Nhà cửa, vật kiến trúc (i)	39.771.457.292	4.014.875.735	-	43.786.333.027

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

(i) Bao gồm nhóm nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 3.473.445.011 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 3.786.838.545 VND). Các tài sản này được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản của Tổng Công ty trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Xem thêm Thuyết minh số 7.1 về cam kết của Tổng Công ty liên quan đến các tài sản này.

Ngoài ra, trong nhóm Nhà cửa, vật kiến trúc này còn bao gồm các tầng tum, tầng hầm và sân tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 3.882.543.007 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 4.346.640.490 VND). Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 07/01/2013. Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
 phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	128.574.392.377	128.574.392.377	127.428.201.236	127.428.201.236
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend resort and spa	128.574.392.377	128.574.392.377	127.428.201.236	127.428.201.236
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	633.687.142.233	633.687.142.233	849.109.803.906	849.109.803.906
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex (A1)	-	-	464.492.561.593	464.492.561.593
Dự án Tòa nhà VP và Thương mại Constrexim Plaza (E2)	86.979.303.953	86.979.303.953	84.503.234.612	84.503.234.612
Dự án Thủy điện La Ngâu	55.792.985.366	55.792.985.366	55.611.098.248	55.611.098.248
Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Indochina Sapa (Dự án Bản Mòng Resort)	433.828.970.920	433.828.970.920	189.139.208.929	189.139.208.929
Dự án TTTM Kim Thành - Lào Cai (Dự án Xuyên Á)	23.098.289.202	23.098.289.202	21.091.279.124	21.091.279.124
Dự án Oceanview Nha Trang	32.564.183.335	32.564.183.335	32.407.480.336	32.407.480.336
Các dự án khác	1.423.409.457	1.423.409.457	1.864.941.064	1.864.941.064
Tổng	762.261.534.610	762.261.534.610	976.538.005.142	976.538.005.142

5.13 Chi phí trả trước

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	2.273.519.875	547.432.701	159.570.506	387.862.195
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	217.533.231	159.570.506	-	-
Chi phí quảng cáo	962.028.242	387.862.195	6.518.369.628	2.272.278.888
Chi phí ngắn hạn khác	1.093.958.402	387.862.195	6.518.369.628	2.272.278.888
Dài hạn	794.962.312	810.584.267	4.431.187.414	4.246.090.740
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	810.584.267	810.584.267	4.431.187.414	4.246.090.740
Chi phí thuê tài sản	4.431.187.414	4.246.090.740	-	-
Chi phí trả trước khác	-	-	-	-
Tổng	8.310.253.868	7.065.802.329	7.065.802.329	7.065.802.329

32
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	164.252.292.159	164.252.292.159	169.696.471.103	169.696.471.103
- Phải trả người bán liên quan hoạt động dự án đầu tư	15.971.847.678	15.971.847.678	17.530.331.702	17.530.331.702
Công ty CP Đầu tư Việt San (Xem thuyết minh 7.1)	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816	10.737.893.816
<i>Phải trả các khách hàng dự án khác</i>	5.233.953.862	5.233.953.862	6.792.437.886	6.792.437.886
- Phải trả thầu phụ các hợp đồng xây lắp có điều kiện (*)	128.389.267.909	128.389.267.909	125.465.291.778	125.465.291.778
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	44.336.298.502	44.336.298.502	44.336.298.502	44.336.298.502
<i>Phải trả các khách hàng khác</i>	84.052.969.407	84.052.969.407	81.128.993.276	81.128.993.276
- Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây lắp khác	3.717.214.261	3.717.214.261	12.292.155.600	12.292.155.600
- Các đối tượng khác	16.173.962.311	16.173.962.311	14.408.692.023	14.408.692.023
Tổng	164.252.292.159	164.252.292.159	169.696.471.103	169.696.471.103

Trong đó phải trả các bên liên quan trình bày Thuyết minh 7.2

- Ghi rõ dịch các bên liên quan

17.659.161.194

17.659.161.194

17.659.160.724

17.659.160.724

17.659.161.194

17.659.160.724

17.659.161.194

(*) Theo các hợp đồng thầu phụ có điều kiện, Tổng Công ty chi thanh toán cho các nhà thầu phụ sau khi nhận được tiền thanh toán cho công trình từ chủ đầu tư.

33
3 TY
HH
TOÁN
TNA

ÁU
VÀ
V
4W

33
3 TY
HH
TOÁN
TNA

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

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

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Sở Văn hóa Thể thao Du lịch tỉnh Nghệ An	15.999.217.117	15.999.217.117
Người mua ứng trước tiền mua căn hộ	8.900.208.948	7.959.645.807
Các khách hàng khác	33.508.684.117	31.573.474.875
Tổng	58.408.110.182	55.532.337.799
<i>Trong đó Người mua ứng tiền trước là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2</i>	<i>1.302.505.673</i>	<i>1.302.505.673</i>

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	266.714.984.826	228.508.716.552
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, TP. Hồ Chí Minh	26.393.006.926	26.393.006.926
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	8.783.450.755	10.977.606.591
Trích trước giá vốn chuyển nhượng Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ (D28)	104.371.163.237	104.371.163.237
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tây Hồ Park View	27.894.925.639	27.894.925.639
Trích trước chi phí khác	99.272.438.269	58.872.014.159
Dài hạn	301.861.552.504	141.629.075.946
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	23.604.623.892	22.408.891.636
Trợ cấp thôi việc phải trả	291.614.310	291.614.310
Trích trước chi phí khác	277.965.314.302	118.928.570.000
Tổng	568.576.537.330	370.137.792.498

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

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

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	5.231.905.379	4.090.173.506
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	4.716.968.316	3.688.622.645
Doanh thu nhận trước về dịch vụ khác	402.210.212	269.859.841
Doanh thu khác chưa thực hiện (Doanh thu bán voucher)	112.726.851	131.691.020
Dài hạn	10.491.640.060	13.626.032.420
Doanh thu nhận trước về dịch vụ quản lý căn hộ của Dự án Pentstudio	10.491.640.060	13.626.032.420
Tổng	15.723.545.439	17.716.205.926

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	133.453.891.835	125.931.649.171
Kinh phí công đoàn	607.871.742	704.445.556
Bảo hiểm xã hội	295.928.019	297.680.230
Bảo hiểm y tế	114.760.311	118.852.012
Bảo hiểm thất nghiệp	60.287.152	59.859.622
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	287.355.680	42.924.680
Các khoản khác	287.355.680	42.924.680
Các khoản phải trả phải nộp khác	132.087.688.931	124.707.887.071
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.155.149.757	2.155.149.757
Phải trả liên quan đến thanh lý hợp đồng thuê văn phòng	5.231.471.447	5.231.471.447
Tiền đặt cọc để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	1.800.000.000
Phải trả lãi tiền vay	-	50.941.107.533
Kinh phí bảo trì dự án Pentstudio (ii)	23.580.283.313	23.580.283.313
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phúc Thịnh (i)	50.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.320.784.414	40.999.875.021
Dài hạn	3.559.279.887	1.540.500.000
Phải trả phải nộp dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3.509.279.887	1.490.500.000
Tổng	137.013.171.722	127.472.149.171
Trong đó Phải trả các bên là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh 7.2	-	3.081.130.240

(i) Hợp đồng nguyên tắc số 28/2025/HDNT/CTX-PT ngày 28/11/2025 giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phúc Thịnh về việc hợp tác đầu tư Dự án khu nhà ở Nam Hồng.

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Pentstudio và sẽ được sử dụng hoặc bàn giao lại theo quy định của pháp luật.

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn					
Trần Minh Sơn (1)	246.574.490.377	246.574.490.377	146.574.490.377	48.160.000.000	148.160.000.000
	100.000.000.000	100.000.000.000	-	48.160.000.000	148.160.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (2)	146.574.490.377	146.574.490.377	146.574.490.377	-	-
Tổng	246.574.490.377	246.574.490.377	146.574.490.377	48.160.000.000	148.160.000.000

Thông tin cho khoản vay ngắn hạn:

- Hợp đồng vay vốn số 02/3/2016/HĐVV ngày 02/3/2016. Thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân phần vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay được ấn định là 6%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay. Hai bên đã thống nhất theo Biên bản thỏa thuận, Tổng công ty không phải trả bất kỳ khoản lãi, phạt hay bất kỳ nghĩa vụ nào khác và được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm/ngĩa vụ theo Quyết định 419/2022/DS-PT ngày 17/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/350 HĐTD ngày 29/08/2025 và Hợp đồng số 02/2025/350 HĐTD ngày 01/10/2025 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Bên vay: Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam, hạn mức thấu chi: 400.000.000.000 đồng, trong đó số tiền giải ngân là 146.574.490.377 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 02/03/2026 và ngày 01/4/2026. Lãi suất cho vay: 4,5%/năm.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	789.072.760.000	104.636.382	215.967.015.016	12.059.148.162	1.017.203.559.560
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	11.345.133.342	(66.166.251)	11.278.967.091
Giảm vốn cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(2.987.500.000)	(2.987.500.000)
Số dư tại 31/12/2024	789.072.760.000	104.636.382	227.312.148.358	9.005.481.911	1.025.495.026.651
Số dư tại 01/01/2025	789.072.760.000	104.636.382	227.312.148.358	9.005.481.911	1.025.495.026.651
Lãi trong năm nay	-	-	196.805.031.933	2.896.170	196.807.928.103
Số dư tại 31/12/2025	789.072.760.000	104.636.382	424.117.180.291	9.008.378.081	1.222.302.954.754

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	789.072.760.000	789.072.760.000
Tổng	789.072.760.000	789.072.760.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	789.072.760.000	789.072.760.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	789.072.760.000	789.072.760.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	78.907.276	78.907.276
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	78.907.276	78.907.276
Cổ phiếu phổ thông	78.907.276	78.907.276
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án	5.850.029.948.182	10.960.965.232
Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	135.915.617.778	137.779.615.245
Doanh thu khác	13.207.953.123	11.820.084.856
Tổng	5.999.153.519.083	160.560.665.333

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án	5.605.314.380.817	6.547.257.533
Giá vốn cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	87.384.192.133	99.061.790.771
Giá vốn khác	9.670.570.754	5.954.369.012
Tổng	5.702.369.143.704	111.563.417.316

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.887.826.462	1.352.818.919
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	725.792
Cổ tức, lợi nhuận được chia	59.214.900	45.489.900
Tổng	15.947.041.362	1.399.034.611

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	1.163.852.393	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	34.102.000
Dự phòng tổn thất đầu tư	(67.419.920)	391.340.521
Tổng	1.096.432.473	425.442.521

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	6.829.400.565	13.780.166.183
Chi phí nhân viên	1.482.131.626	2.744.181.166
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	-	22.219.080
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	-	460.438.116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.947.555.293	6.662.644.144
Chi phí bằng tiền khác	1.399.713.646	3.890.683.677
	31.729.414.750	34.920.143.897
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	18.746.570.259	17.227.699.939
Chi phí vật liệu quản lý	-	34.170.249
Chi phí đồ dùng văn phòng	773.605.813	1.234.281.516
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.632.692.896	1.715.958.863
Thuế phí và lệ phí	2.259.413.206	3.403.566.647
Chi phí dự phòng	(962.100.112)	(10.104.185)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.758.758.032	7.499.483.440
Chi phí bằng tiền khác	2.520.474.656	3.815.087.428
	38.558.815.315	48.700.310.080
Tổng		

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn trích dự phòng bảo hành công trình	-	13.173.638.540
Thu tiền dịch vụ khác khách sạn	8.606.550	10.537.871
Thu nhập khác	829.426.121	269.029.221
Tổng	838.032.671	13.453.205.632
Nộp tiền phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	794.789.104	356.003.849
Chi phí khác	378.196.548	148.089.539
	1.172.985.652	504.093.388
Tổng		
Lợi nhuận khác	(334.952.981)	12.949.112.244

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	75.933.287.869	2.940.675.180
Tổng	75.933.287.869	2.940.675.180

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi sau thuế Công ty mẹ thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	196.805.031.933	11.345.133.342
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lãi để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	196.805.031.933	11.345.133.342
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (CP)	78.907.276	78.907.276
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.494	144

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.285.163.837	20.778.673.658
Chi phí nhân công	56.779.573.749	48.076.231.184
Chi phí khấu hao	34.237.277.759	34.468.617.192
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	1.629.630	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.603.666.593	42.264.827.914
Chi phí khác bằng tiền	39.276.279.549	31.832.398.757
Chi phí dự phòng	(962.100.112)	(10.104.185)
Tổng	480.221.491.005	177.410.644.520

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Các cam kết và sự kiện tiềm tàng****Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố**

Theo Công văn số 985/UB-NNĐC do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/3/2004, diện tích tầng 1 các tòa cao tầng trong khu đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty đang thuê một số lô đất tại Phường Cầu Giấy, Hà Nội theo hợp đồng ký năm 2016 để tái đầu tư các dự án Bất động sản, với thời hạn thuê là 50 năm.

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.11, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản của Tổng Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoà Bình Fundings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thăng Long Fundings	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Mỹ Kinh	Công ty liên quan người nội bộ
Công ty CP Constrexim Đức Tân Long	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết
Công ty CP Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD và lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết
Công ty CP ĐTXD Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết
Công ty CP xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát tham gia điều hành quản lý Tổng Công ty trong năm (chi tiết tại báo cáo Ban Tổng Giám đốc trang 2 - 3 của Báo cáo tài chính hợp nhất) và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này.	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Lương của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		2.894.772.000	2.547.440.000
Tổng		2.894.772.000	2.547.440.000

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan		Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị			204.000.000	204.000.000
Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	33.000.000	36.000.000
Ông Trần Khanh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	33.000.000	36.000.000
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	33.000.000	36.000.000
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Anh Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	3.000.000	-
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	3.000.000	-
Ông Phạm Sỹ Tiếp	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	3.000.000	-
Ban Kiểm soát			60.000.000	60.000.000
Ông Lý Văn Khả	Trưởng BKS	Thù lao	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Anh Tú	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	11.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	11.000.000	12.000.000
Ông Bùi Hồng Quang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	1.000.000	-
Bà Phan Thị Tố Hoa	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 21/11/2025)	Thù lao	1.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc			2.630.772.000	2.283.440.000
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Lương	375.500.000	369.920.000
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	495.500.000	369.920.000
Bà Ngô Thị Thu Lý	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 11/8/2025)	Lương	576.227.000	877.920.000
Bà Hoàng Thị Hương Lan	Phó Tổng Giám đốc	Lương	599.245.000	359.240.000
Ông Đỗ Hải Bình	Phó Tổng Giám đốc	Lương	584.300.000	306.440.000
Tổng			2.894.772.000	2.547.440.000

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường Cầu Giấy,
thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu khách hàng		8.138.601.964	8.138.601.964
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	26.876.159	26.876.159
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	7.219.076.093	7.219.076.093
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	892.649.712	892.649.712
Trả trước cho người bán		19.239.305.539	19.239.305.539
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	86.506.389	86.506.389
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	4.693.097.282	4.693.097.282
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	7.544.509.825	7.544.509.825
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	557.758.267	557.758.267
Công ty CP Đức Tân long - Constrexim	Công ty liên kết	1.173.304.065	1.173.304.065
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	5.184.129.711	5.184.129.711
Phải trả người bán		17.659.160.724	17.659.161.194
Công ty CP Đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước CONSTREXIM Toàn Cầu	Công ty liên kết	4.261.111.301	4.261.111.301
Công ty CP Constrexim Đồng Đô	Công ty liên kết	10.058.328.128	10.058.328.128
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	661.274.774	661.275.244
Công ty CP Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	818.336.344	818.336.344
Công ty CP Đầu tư và tư vấn XD Constrexim - ICC	Công ty liên kết	19.970.000	19.970.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng tư vấn thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	1.840.140.177	1.840.140.177
Công ty TNHH CTX số 2	Công ty con	-	-
Người mua trả tiền trước		1.302.505.673	1.302.505.673
Công ty CP XL và SX cấu kiện Constrexim	Công ty liên kết	1.302.505.673	1.302.505.673
Phải trả khác		-	-
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban Kiểm soát	(*)	(*)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
 Tầng 2 nhà H12, đường Dương Đình Nghệ,
 phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 69 - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.3 Báo cáo bộ phận

Tổng Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Chuyển nhượng bất động sản, Hợp đồng xây dựng, Hoạt động khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày và Cung cấp hàng hóa và dịch vụ và hoạt động khác. Đây là các bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và ti suất sinh lời của Tổng Công ty và các Công ty con bị tác động chủ yếu bởi các khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các Công ty con cung cấp.

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Doanh thu khác	Tổng
Doanh thu	5.850.029.948.182	135.915.617.778	13.207.953.123	5.999.153.519.083
Giá vốn bán hàng	5.605.314.380.817	87.384.192.133	9.670.570.754	5.702.369.143.704
Lãi gộp	244.715.567.365	48.531.425.645	3.537.382.369	296.784.375.379
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	244.715.567.365	48.531.425.645	3.537.382.369	296.784.375.379
Doanh thu hoạt động tài chính				15.947.041.362
Chi phí tài chính				(1.096.432.473)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD				(334.952.981)
Chi phí bán hàng				(6.829.400.565)
Chi phí quản lý				(31.729.414.750)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(75.933.287.869)
Lợi nhuận trong năm				196.807.928.103

(YÁ M
 A VI
 TIẾM
 T N
 CÔ
 D.N

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ,
phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Doanh thu khác	Tổng
Doanh thu	10.960.965.232	137.779.615.245	11.820.084.856	160.560.665.333
Giá vốn bán hàng	6.547.257.533	99.061.790.771	5.954.369.012	111.563.417.316
Lãi gộp	4.413.707.699	38.717.824.474	5.865.715.844	48.997.248.017
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	4.413.707.699	38.717.824.474	5.865.715.844	48.997.248.017
Doanh thu hoạt động tài chính				1.399.034.611
Chi phí tài chính				(425.442.521)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD				12.949.112.244
Chi phí bán hàng				(13.780.166.183)
Chi phí quản lý				(34.920.143.897)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(2.940.675.180)
Lợi nhuận trong năm				11.278.967.091

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
Tầng 2 nhà HH2, đường Dương Đình Nghệ, phường
Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.4 Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

Ngày 06/02/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất toàn bộ thủ tục liên quan đến việc Phát hành 21.499.464 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-CTX-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025.

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.


Người lập/Kế toán trưởng

Đỗ Quốc Việt

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**T.UQ Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc**




Hoàng Thị Hương Lan