



XÂY NHỮNG GIÁ TRỊ DỰNG NHỮNG ƯỚC MƠ



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

04 PHẦN MỞ ĐẦU

- 07 Thông điệp Báo cáo thường niên 2025
- 09 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị
- 10 Dấu ấn VINACONEX 2025
- 20 Năng lực vượt trội của VINACONEX
- 22 Giới thiệu tổng quan
- 22 Thông tin khái quát về VINACONEX
- 24 Quá trình hình thành và phát triển
- 26 Sơ đồ tổ chức
- 28 Nhân sự chủ chốt
- 35 Lĩnh vực kinh doanh
- 36 Hệ thống đơn vị thành viên
- 41 Giải thưởng tiêu biểu

CHƯƠNG 2

42 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- 44 Môi trường kinh doanh 2025
- 46 Các rủi ro
- 49 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất
- 54 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty mẹ
- 60 Tổ chức, nhân sự
- 68 Các dự án đầu tư
- 74 Các dự án xây lắp
- 94 Cơ cấu cổ đông

CHƯƠNG 3

96 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 98 Thành viên Hội đồng quản trị
- 104 Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 120 Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị 2025
- 126 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 134 Thành viên Ban Tổng giám đốc
- 140 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

CHƯƠNG 4

146 KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG 2026

- 148 Cơ hội và thách thức 2026
- 152 Kế hoạch hoạt động SXKD 2026
- 156 Phương án hành động 2026

CHƯƠNG 5

158 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 160 Các ảnh hưởng
- 164 Thông điệp của Tổng giám đốc
- 166 Phương pháp tiếp cận và quản trị
- 172 Các lĩnh vực trọng yếu
- 174 Mối quan hệ với các bên liên quan
- 176 Kinh tế tuần hoàn
- 182 Hành động vì mục tiêu phát triển bền vững
- 184 Phát triển nguồn nhân lực
- 188 Cam kết của VINACONEX

CHƯƠNG 6

190 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 192 Báo cáo tài chính riêng năm 2025
- 258 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025

TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN XUẤT
NHẬP KHẨU VÀ
XÂY DỰNG VIỆT
NAM

Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN
XUẤT NHẬP KHẨU VÀ
XÂY DỰNG VIỆT NAM
Date: 2026.04.20
17:43:32 +07'00'

CHƯƠNG 1 PHẦN MỞ ĐẦU

- 7 Thông điệp Báo cáo thường niên 2025
- 9 Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị
- 10 Dấu ấn VINACONEX 2025
- 20 Năng lực vượt trội của VINACONEX
- 22 Giới thiệu tổng quan
- 22 Thông tin khái quát về VINACONEX
- 24 Quá trình hình thành và phát triển
- 26 Sơ đồ tổ chức
- 28 Nhân sự chủ chốt
- 35 Lĩnh vực kinh doanh
- 36 Hệ thống đơn vị thành viên
- 41 Giải thưởng tiêu biểu



THÔNGIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Xây những giá trị, dựng những ước mơ

Hành trình phát triển của một doanh nghiệp cũng giống như con người, đều trải qua những chu kỳ vận động với những bước thăng trầm, thử thách và chuyển mình. Mỗi giai đoạn không chỉ là phép thử về năng lực, mà còn là thời điểm để nhìn lại, và tái định vị con đường phát triển trong dài hạn.

Bước sang năm thứ 38 trên chặng đường phát triển, trong bối cảnh kinh tế - xã hội tiếp tục vận động khó lường với thách thức và cơ hội đan xen, VINACONEX lựa chọn quay trở về với giá trị nội tại của doanh nghiệp: củng cố nội lực, hoàn thiện nền tảng và nâng cao chất lượng tăng trưởng. Đây không chỉ là yêu cầu từ thực tiễn, mà còn là bước chuyển có tính chiến lược, nhằm tạo dựng một nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Trên cơ sở đó, VINACONEX từng bước mở rộng không gian phát triển sang các lĩnh vực gắn trực tiếp với chất lượng sống của người dân. Việc triển khai các dự án trong lĩnh vực y tế, hạ tầng nước và môi trường không chỉ đánh dấu bước tiến mới trong chiến lược đầu tư, mà còn góp phần hình thành hệ sinh thái phát triển đồng bộ, bao gồm khu đô thị - giáo dục - y tế - nước sạch - môi trường. Đây là định hướng phát triển hướng tới sự hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và giá trị xã hội, giữa hiệu quả đầu tư và lợi ích cộng đồng.

Hành trình “Xây những giá trị, dựng những ước mơ” của VINACONEX vì thế không dừng lại ở những công trình hữu hình, mà sẽ được mở rộng thành những giá trị bền vững - nơi mỗi dự án không chỉ tạo ra động lực phát triển, mà còn góp phần nâng tầm chất lượng sống và kiến tạo tương lai hạnh phúc cho cộng đồng và xã hội.

Trân trọng,

Ban biên tập Báo cáo thường niên 2025.



Ông **TRẦN ĐÌNH TUẤN**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Tổng công ty cổ phần VINACONEX

THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều bất định do biến động địa chính trị, tài chính – tiền tệ. Trong bối cảnh đó, Việt Nam vẫn duy trì ổn định vĩ mô và đà tăng trưởng tích cực, khẳng định vai trò là một trong những nền kinh tế năng động và điểm đến hấp dẫn của dòng vốn đầu tư trong khu vực. Đối với ngành xây dựng và bất động sản, thị trường bước vào giai đoạn phục hồi có chọn lọc sau thời kỳ điều chỉnh, với yêu cầu ngày càng cao về hiệu quả, tính minh bạch và năng lực thực thi. Đây là giai đoạn phân hóa rõ nét, tạo điều kiện để các doanh nghiệp có nền tảng vững chắc củng cố vị thế và nắm bắt cơ hội trong chu kỳ phát triển mới.

Trong bối cảnh đó, VINACONEX kiên định với phương án tiếp cận chủ động, tập trung củng cố nội lực, tối ưu vận hành và khai thác hiệu quả các cơ hội trong từng lĩnh vực hoạt động. Với sự nỗ lực của toàn hệ thống, VINACONEX đã đạt được những thành tích rất đáng tự hào trong năm 2025. Doanh thu hợp nhất đạt 19.868 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 3.865 tỷ đồng, trong đó riêng Công ty mẹ đóng góp 15.169 tỷ đồng doanh thu và 3.453 tỷ đồng lợi nhuận. Đây đều là những con số cao kỷ lục trong hành trình 37 năm xây dựng và phát triển đã qua của VINACONEX, cho thấy sự cải thiện rõ nét về chất lượng tăng trưởng, hiệu quả quản trị và năng lực tổ chức thực thi trong toàn hệ thống.

Song hành với quá trình phát triển, năm 2025 cũng đặt ra những yêu cầu cao hơn đối với công tác quản trị và điều hành. Trong một môi trường kinh doanh ngày càng minh bạch và chuẩn hóa, VINACONEX xác định việc nâng cao kỷ luật, tăng cường tuân thủ và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ là ưu tiên trọng tâm nhằm củng cố nền tảng phát triển bền vững.

Bước sang năm 2026, VINACONEX tiếp tục kiên định định hướng phát triển dựa trên ba trụ cột xây dựng – đầu tư kinh doanh bất động sản – đầu tư tài chính, đồng thời mở rộng có chọn lọc sang các lĩnh vực hạ tầng và dịch vụ bền vững như môi trường, nước sạch, y tế và giáo dục. Trọng tâm của giai đoạn tới là nâng cao năng lực tổng thầu, phát triển các dự án bất động sản theo hướng hiệu quả và phù hợp nhu cầu thị trường, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền và đầu tư có chọn lọc, đồng thời thúc đẩy đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động của toàn hệ thống.

Trải qua gần bốn thập kỷ phát triển, “Xây những giá trị – dựng những ước mơ” là cam kết của VINACONEX trong việc không ngừng đổi mới, kiến tạo những giá trị bền vững cho xã hội, nâng tầm chất lượng sống cho cộng đồng và góp phần hiện thực hoá khát vọng vươn lên của đất nước.

Ban lãnh đạo VINACONEX trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành và chia sẻ đồng hành của Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và toàn thể cán bộ công nhân viên. Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự đồng thuận và quyết tâm trong toàn hệ thống, VINACONEX sẽ tiếp tục vững bước, vượt qua mọi thử thách và kiến tạo những giá trị ngày càng bền vững cho tương lai.

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng công ty cổ phần VINACONEX

Trần Đình Tuấn



DẤU ẤN VINACONEX 2025

Nhìn lại năm 2025 với 10 dấu ấn nổi bật, VINACONEX trân trọng những giá trị đã được bền bỉ gây dựng, coi đó là nền tảng và động lực để bước vào năm 2026 với khát vọng “Kiến tạo tương lai xanh - Vươn tầm cùng đất nước”.

Năm 2025 có nhiều dấu mốc mang ý nghĩa đặc biệt đối với đất nước và cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam. Cả dân tộc hướng về kỷ niệm 50 năm Ngày Thống nhất đất nước, 80 năm Ngày Cách mạng tháng Tám thành công, đồng thời chứng kiến nhiều sự kiện kinh tế - chính trị quan trọng, phản ánh bước chuyển mình mạnh mẽ của Việt Nam trong tiến trình đổi mới mô hình tăng trưởng, phát triển kinh tế số, kinh tế xanh và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng. Những chuyển động lớn của đất nước vừa đặt ra yêu cầu mới, vừa mở ra không gian phát triển rộng lớn cho các doanh nghiệp trụ cột, có năng lực dẫn dắt và tinh thần tiên phong trong kỷ nguyên mới.

Trong dòng chảy lớn lao ấy, VINACONEX bước qua năm 2025 với nhiều dấu ấn quan trọng, khẳng định vai trò của một tập đoàn xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính hàng đầu Việt Nam. 2025 cũng là năm VINACONEX không ngừng mở rộng lĩnh vực hoạt động, nâng tầm năng lực quản trị và bản lĩnh hội nhập. Đó là hành trình đòi hỏi trí tuệ, sáng tạo và tinh thần dấn thân mạnh mẽ để hòa nhịp cùng sự phát triển của đất nước.

1 BỨT PHÁ TRONG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH KHẲNG ĐỊNH NĂNG LỰC QUẢN TRỊ

Khép lại năm 2025, VINACONEX ghi dấu một cột mốc quan trọng trong hành trình phát triển khi các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trọng yếu đạt mức cao kỷ lục từ trước đến nay, thể hiện rõ bản lĩnh điều hành, năng lực quản trị và sức bật của một doanh nghiệp trụ cột trong bối cảnh nền kinh tế nhiều thách thức đan xen.

Lũy kế đến cuối năm 2025, tổng doanh thu, thu nhập và lợi nhuận sau thuế hợp nhất toàn hệ thống đạt 19.868 tỷ đồng và 3.865 tỷ đồng; tăng lần lượt 151% và gấp 3,5 lần so với năm 2024. Đây là các con số ghi nhận mức cao kỷ lục trong lịch sử hoạt động của Tổng công ty so với cùng kỳ. Riêng công ty Mẹ: tổng doanh thu, thu nhập và lợi nhuận sau thuế đạt 15.169 tỷ đồng và 3.453 tỷ đồng; tăng lần lượt 156% và gấp 04 lần so với năm 2024.

Thành quả này gắn liền với sự lãnh đạo, chỉ đạo chiến lược, xuyên suốt của Đảng bộ, Hội đồng chiến lược, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Tổng công ty, cùng tinh thần đoàn kết, quyết tâm cao và nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ, người lao động trong toàn hệ thống.

Năm 2025, VINACONEX tiếp tục cải tiến phương thức quản trị theo hướng hiện đại, minh bạch; nâng cao hiệu quả vận hành tại các đơn vị thành viên; chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi và có lợi thế cạnh tranh, chuẩn bị sẵn sàng nguồn nhân lực chất lượng cao cho yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Việc kiểm soát rủi ro, củng cố nền tảng tài chính và tối ưu hóa nguồn lực được triển khai đồng bộ, tạo dư địa cho đổi mới sáng tạo và tăng trưởng bền vững.

Những kết quả kỷ lục đạt được trong năm 2025 không chỉ là thước đo hiệu quả điều hành trong ngắn hạn, mà còn là nền tảng quan trọng để VINACONEX tự tin bước vào giai đoạn phát triển vươn tầm - nơi nguồn nhân lực, chuyển đổi xanh và chuyển đổi số được xác định là những trụ cột then chốt, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và tiếp tục khẳng định vai trò đồng hành cùng đất nước trong kỷ nguyên phát triển mới - kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.



19.868 TỶ ĐỒNG
Tổng doanh thu, thu nhập hợp nhất

3.865 TỶ ĐỒNG
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất

15.169 TỶ ĐỒNG
Tổng doanh thu, thu nhập Công ty mẹ

3.453 TỶ ĐỒNG
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ

2 VƯƠN TẦM KHU VỰC, GÓP MẶT TRONG TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT ĐÔNG NAM Á

Tiếp nối đà tăng trưởng mạnh mẽ trong hoạt động sản xuất kinh doanh những năm gần đây, VINACONEX lần đầu tiên được vinh danh trong bảng xếp hạng TOP 500 doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á năm 2025 - Fortune Southeast Asia 500 (Fortune SEA 500). Đây là dấu mốc quan trọng, ghi nhận sự bứt phá về quy mô, hiệu quả và năng lực cạnh tranh của một doanh nghiệp Việt Nam trên bản đồ kinh tế khu vực.

Việc VINACONEX góp mặt trong bảng xếp hạng Fortune SEA 500 không chỉ phản ánh kết quả tăng trưởng vượt trội và bền vững, mà còn là minh chứng rõ nét cho bản lĩnh tiên phong, tầm nhìn chiến lược và năng lực quản trị ngày càng tiệm cận các chuẩn mực quốc tế. Từ vị thế doanh nghiệp xây dựng - đầu tư chủ lực trong nước, VINACONEX đang từng bước khẳng định tầm vóc mới, sẵn sàng hội nhập sâu rộng và tham gia chuỗi giá trị khu vực.

Song song với dấu ấn vươn tầm khu vực, trong năm 2025, VINACONEX tiếp tục được các tổ chức uy tín trong và ngoài nước đánh giá cao và trao tặng nhiều danh vị quan trọng. Tiêu biểu có thể kể đến: TOP 25 doanh nghiệp niêm yết xuất sắc do Forbes Việt Nam bình chọn; TOP 2 doanh nghiệp xây dựng uy tín; TOP 50 doanh nghiệp xuất sắc nhất Việt Nam; TOP 10 doanh nghiệp ESG; TOP 2 nơi làm việc tốt nhất ngành xây dựng. Các danh hiệu này phản ánh sự ghi nhận toàn diện đối với hiệu quả kinh doanh, năng lực quản trị, trách nhiệm xã hội và chất lượng môi trường làm việc của Tổng công ty.



3 MINH CHỨNG BẢN LĨNH TIÊN PHONG CỦA NHÀ THẦU HÀNG ĐẦU TẠI CÁC CÔNG TRÌNH CẢNG HÀNG KHÔNG QUỐC TẾ



Năm 2025 ghi dấu bước tiến quan trọng của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng hàng không, khi Tổng công ty đồng thời hiện diện tại hai dự án cảng hàng không quốc tế trọng điểm, có ý nghĩa chiến lược đối với năng lực kết nối và hội nhập của quốc gia, qua đó tiếp tục khẳng định vị thế của một nhà thầu hàng đầu Việt Nam trên những công trình mang tầm vóc quốc gia và quốc tế.

Tại Cảng hàng không quốc tế Long Thành, một trong những dự án hạ tầng quy mô lớn và phức tạp nhất hiện nay, VINACONEX là nhà thầu được giao thi công nhiều hạng mục then chốt, từ nhà ga hành khách, đường lăn, sân đỗ đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ khai thác hàng không. Việc luôn là nhà thầu tiên phong tại các hạng mục có yêu cầu kỹ thuật cao đã thể hiện năng lực tổ chức thi công, kiểm soát chất lượng và kỷ luật tiến độ của Tổng công ty trong các công trình đòi hỏi tiêu chuẩn quốc tế.

Ngày 19/12/2025, Cảng hàng không quốc tế Long Thành chính thức đón chuyến bay kỹ thuật đầu tiên, đánh dấu cột mốc quan trọng trong lộ trình hoàn thiện giai đoạn 1 và đưa công trình vào khai thác thương mại vào giữa năm 2026. Dấu mốc này khẳng định nỗ lực của các đơn vị tham gia dự án, trong đó có vai trò của các nhà thầu thi công chủ lực như VINACONEX.

Song song với đó, VINACONEX lần đầu tiên đứng đầu liên danh thi công Dự án mở rộng Nhà ga hành khách quốc tế T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài. Dự án đặt ra yêu cầu đặc thù khi vừa mở rộng, nâng công suất nhà ga hiện hữu, vừa bảo đảm hoạt động khai thác hàng không diễn ra liên tục, an toàn. Với phương án tổ chức thi công khoa học và điều hành hiệu quả, công trình đã được hoàn thành và đưa vào khai thác vượt tiến độ 3 tháng.



19/12/2025 Chuyến bay kỹ thuật đầu tiên tại Cảng HKQT Long Thành



Khánh thành, đưa vào khai thác Nhà ga quốc tế T2 Nội Bài mở rộng

4 GÓP PHẦN THỰC HIỆN KỲ TÍCH 3.000 KM ĐƯỜNG BỘ CAO TỐC, ĐƯỢC CHÍNH PHỦ GHI NHẬN

Ngày 19/12/2025, VINACONEX vinh dự được Thủ tướng Chính phủ biểu dương, trao tặng Bằng khen vì có thành tích xuất sắc trong đợt thi đua cao điểm “500 ngày đêm thi đua hoàn thành 3.000 km đường bộ cao tốc” - chiến dịch có quy mô lớn, cường độ cao và ý nghĩa đặc biệt đối với ngành giao thông vận tải và sự phát triển hạ tầng quốc gia trong nhiều năm qua. Đây là sự ghi nhận xứng đáng đối với những đóng góp cụ thể, trực tiếp của Tổng công ty trong việc hiện thực hóa mục tiêu hoàn thiện trục giao thông chiến lược của đất nước.

Bên cạnh các dự án cao tốc được triển khai trong giai đoạn 1 (2017-2020), vai trò và dấu ấn của VINACONEX còn được khắc họa đậm nét trên hàng loạt dự án cao tốc giai đoạn 2 (2021-2025). Năm 2025, Tổng công ty là một trong những nhà thầu chủ lực đã hoàn thành các đoạn tuyến quan trọng của cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2 như Bãi Vọt - Hàm Nghi, Vân Phong - Nha Trang, Vũng Áng - Bùng; Với phương thức tổ chức thi công khoa học, kỷ luật tiến độ nghiêm ngặt và sự phối hợp chặt chẽ với các chủ đầu tư, nhiều công trình do VINACONEX đảm nhiệm đã hoàn thành đúng kế hoạch, thậm chí vượt tiến độ từ 3 đến 6 tháng, góp phần

quan trọng vào mục tiêu tăng tốc hoàn thành và hoàn thiện mạng lưới hạ tầng giao thông chiến lược của quốc gia.

Không chỉ dừng lại ở trục cao tốc Bắc - Nam, VINACONEX còn tham gia nhiều dự án giao thông quan trọng khác như Vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang, Cao tốc La Sơn - Hòa Liên; Cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành; dự án Vành đai 4 vùng Thủ đô, nút giao Phú Thứ, nút giao khác mức 3,5 với Đại lộ Thăng Long... Sự hiện diện ở các tuyến trục dọc, trục ngang và vành đai đô thị cho thấy năng lực thi công toàn diện và chiến lược phát triển dài hạn của VINACONEX trong lĩnh vực hạ tầng giao thông.

Song song với các dự án đầu tư công, tại các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, tiêu biểu như Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 2, VINACONEX tiếp tục được các tổng thầu quốc tế đánh giá cao về năng lực tổ chức thi công, tính chuyên nghiệp và khả năng phối hợp hiệu quả trong môi trường dự án có yêu cầu kỹ thuật cao và tiêu chuẩn quản lý nghiêm ngặt.

5 KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP, HƯỚNG TỚI GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Năm 2025 ghi dấu bước phát triển theo chiều sâu của VINACONEX trong lĩnh vực bất động sản - một trong ba trụ cột chiến lược của Tổng công ty. Theo đó, VINACONEX tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư theo hướng hiện đại, đồng bộ và bền vững, từng bước khẳng định vai trò nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp trên thị trường.

Danh mục dự án được triển khai đa dạng về loại hình và phân khúc, từ tổ hợp khách sạn - thương mại - dịch vụ cao cấp như Capital One - đại diện cho phân khúc bất động sản cao cấp với yêu cầu khắt khe về thiết kế, chất lượng và chuẩn mực vận hành, đến các công trình thương mại - văn phòng như Vinaconex Diamond Tower, cùng các khu đô thị quy mô lớn như Vera Diamond City, các khu đô thị nghỉ dưỡng tại Tuy Hòa, Đắk Lắk.

Song song với phát triển đô thị và bất động sản thương mại, VINACONEX đẩy mạnh đầu tư vào các khu công nghiệp và khu công nghệ cao, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế số, thúc đẩy đổi mới sáng tạo và thu hút dòng vốn đầu tư chất lượng cao.

Với tầm nhìn đầu tư dài hạn, VINACONEX kiên định theo đuổi triết lý phát triển bền vững trong lĩnh vực bất động sản, trong đó con người là trung tâm, môi trường sống là nền tảng và giá trị lâu dài cho cộng đồng là mục tiêu xuyên suốt. Đây chính là cơ sở để Tổng công ty tiếp tục nâng cao vị thế, uy tín và đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển kinh tế - đô thị của đất nước trong giai đoạn mới.



VINACONEX DIAMOND TOWER



VERA DIAMOND CITY

CAPITAL ONE



6 KIẾN TẠO GIÁ TRỊ VÌ CỘNG ĐỒNG THÔNG QUA CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI



1 TRONG 18 DOANH NGHIỆP

Được Bộ Xây dựng lựa chọn để xuất thực hiện các dự án nhà ở xã hội tại Việt Nam

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội, VINACONEX được Bộ Xây dựng lựa chọn là một trong 18 doanh nghiệp tham gia triển khai các dự án nhà ở xã hội trên cả nước. Đây không chỉ là nhiệm vụ kinh tế, mà còn là trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp trong việc đồng hành cùng Nhà nước giải quyết nhu cầu an cư của người dân, đặc biệt là người lao động và các đối tượng thu nhập trung bình, thấp.

Trong năm 2025, Tổng công ty tham gia xây dựng và góp vốn đầu tư Dự án nhà ở xã hội Kira Home thuộc Khu đô thị Việt Đức Legend City. Dự án là một trong 80 công trình tiêu biểu trên toàn quốc được lựa chọn khởi công, khánh thành nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (1975 - 2025), hướng tới mục tiêu tạo lập chỗ ở ổn định, lâu dài cho người lao động, cán bộ, công nhân tại nhiều địa phương.

VINACONEX tiếp tục nghiên cứu và đề xuất phát triển các khu nhà ở xã hội tại nhiều tỉnh, thành, góp phần hiện thực hóa mục tiêu xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội của Chính phủ - một chương trình mang ý nghĩa xã hội sâu sắc trong giai đoạn phát triển mới của đất nước.

Song song với đó, Tổng công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào các lĩnh vực thiết yếu phục vụ cộng đồng như nước sạch, giáo dục. Trong lĩnh vực giáo dục, Hệ thống giáo dục liên cấp Lý Thái Tổ, với bề dày thành tích trong sự nghiệp “Trồng Người” đã đi vào hoạt động ổn định hơn 20 năm qua và trở thành địa chỉ giáo dục uy tín của Thủ đô, góp phần xây dựng môi trường học tập chất lượng cao cho các thế hệ học sinh.

Đối với lĩnh vực năng lượng, việc đầu tư xây dựng và vận hành Nhà máy thủy điện Đăkba (Quảng Ngãi), Nhà máy thủy điện Ngòi Phát (Lào Cai) của VINACONEX cũng đã góp phần đảm bảo an ninh năng lượng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương, đặc biệt là khu vực miền núi và vùng khó khăn.

Với VINACONEX, hoạt động sản xuất - kinh doanh luôn gắn liền với trách nhiệm xã hội; tăng trưởng đi cùng phụng sự. Mỗi dự án, mỗi thành quả không chỉ được đo đếm bằng hiệu quả kinh tế, mà còn bằng những giá trị bền vững được tạo dựng cho cộng đồng và các thế hệ tương lai.



7 MỞ RỘNG HỆ SINH THÁI TRONG LĨNH VỰC CHĂM SÓC SỨC KHỎE VÀ MÔI TRƯỜNG

Năm 2025 đánh dấu bước đi chiến lược của VINACONEX trong hành trình mở rộng hệ sinh thái đầu tư đa ngành, khi Tổng công ty chính thức hiện diện tại các lĩnh vực dịch vụ thiết yếu gắn trực tiếp với chất lượng sống của người dân, tiêu biểu là y tế và hạ tầng nước - môi trường.

Việc khởi công Bệnh viện Quốc tế AEGIS - một tổ hợp y tế tư nhân quy mô lớn bậc nhất Việt Nam với định hướng tiệm cận các tiêu chuẩn quốc tế - thể hiện tầm nhìn dài hạn của VINACONEX trong phát triển lĩnh vực chăm sóc sức khỏe chất lượng cao. AEGIS được quy hoạch như một tổ hợp chăm sóc sức khỏe hiện đại, ứng dụng công nghệ y học tiên tiến và mô hình quản trị số hóa, hướng tới mục tiêu nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ y tế quốc tế cho người dân trong nước.

Song song với lĩnh vực y tế, VINACONEX tiếp tục mở rộng đầu tư vào hạ tầng nước và môi trường thông qua việc tiếp nhận quyền sở hữu chi phối tại Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Đây là bước đi quan trọng trong lộ trình hoàn thiện chuỗi giá trị đầu tư của Tổng công ty, củng cố vai trò tại các lĩnh vực hạ tầng thiết yếu, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị bền vững và bảo vệ môi trường.

Với các dự án này, VINACONEX từng bước phát triển một hệ sinh thái đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà ở - trường học - bệnh viện - thương mại - nước sạch - môi trường. Một hệ sinh thái lấy con người làm trung tâm, lấy chất lượng sống và lợi ích cộng đồng làm thước đo, qua đó mở rộng không gian phát triển dài hạn và đóng góp tích cực vào các mục tiêu phát triển của đất nước trong giai đoạn mới.



8 NÂNG TẦM NGUỒN NHÂN LỰC, ĐẨY MẠNH CHUYỂN ĐỔI SỐ, TẠO ĐỘNG LỰC CHO GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN MỚI

Với tầm nhìn dài hạn, VINACONEX xác định con người và công nghệ là hai trụ cột then chốt, tạo động lực cho giai đoạn phát triển mới. Trong năm 2025, Tổng công ty chủ động triển khai nhiều chương trình đào tạo chuyên sâu, tập trung vào các lĩnh vực mũi nhọn như đường sắt tốc độ cao, kỹ thuật - công nghệ cao và các chuyên ngành mới, đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng hiện đại của đất nước.

Song song với đào tạo trong nước, VINACONEX tiên phong cử cán bộ, kỹ sư tham gia các chương trình nghiên cứu, học tập tại những quốc gia có trình độ khoa học - công nghệ tiên tiến, nhằm tiếp cận các công nghệ hiện đại, phương thức quản trị và chuẩn mực quốc tế. Qua đó, Tổng công ty từng bước hình thành đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có khả năng làm chủ công nghệ và sẵn sàng tham gia các dự án quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong thời gian tới.

Cùng với phát triển nguồn nhân lực, VINACONEX đẩy mạnh chuyển đổi số trên toàn hệ thống, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, các nền tảng quản trị hiện đại và trí tuệ nhân tạo trong công tác quản lý, điều hành và tổ chức thi công. Những giải pháp này góp phần nâng cao chất lượng công trình, tối ưu hóa quy trình vận hành và cải thiện hiệu quả sản xuất - kinh doanh.



9 TĂNG CƯỜNG HỢP TÁC QUỐC TẾ, NÂNG CAO NĂNG LỰC CẠNH TRANH VÀ HỘI NHẬP SÂU RỘNG

Năm 2025 đánh dấu bước mở rộng quan trọng của VINACONEX trong không gian phát triển quốc tế, thông qua việc đẩy mạnh các hoạt động hợp tác với đối tác nước ngoài theo chiều sâu và có chọn lọc. Tổng công ty đã ký kết nhiều thỏa thuận hợp tác chiến lược với các đối tác uy tín đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản và châu Âu trong các lĩnh vực then chốt như xây dựng, đầu tư, y tế và giáo dục.



Các thỏa thuận hợp tác không chỉ góp phần bổ sung nguồn lực về công nghệ, kinh nghiệm quản lý và vốn quốc tế, mà còn tạo điều kiện để VINACONEX tiếp cận các chuẩn mực tiên tiến trong quản trị, thiết kế, thi công và vận hành dự án. Thông qua đó, chất lượng sản phẩm, dịch vụ và năng lực triển khai các dự án quy mô lớn của Tổng công ty tiếp tục được nâng cao, tiệm cận các tiêu chuẩn khu vực và quốc tế.

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế ngày càng sâu rộng, việc chủ động mở rộng hợp tác với các tập đoàn quốc tế thể hiện tầm nhìn cởi mở, tư duy hội nhập và khả năng thích ứng linh hoạt của VINACONEX trước những yêu cầu mới của thị trường. Hành động này cũng góp phần gia tăng năng lực cạnh tranh, nâng cao vị thế và khẳng định vai trò của VINACONEX là một doanh nghiệp Việt Nam sẵn sàng hội nhập, tự tin đồng hành cùng các đối tác quốc tế và từng bước vươn ra thị trường khu vực và thế giới.

10 PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP, LAN TOẢ TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG



Trong suốt hành trình phát triển, VINACONEX luôn xác định con người và tổ chức vững mạnh là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển lâu dài. Năm 2025, cùng với việc tập trung nâng cao hiệu quả sản xuất - kinh doanh, Tổng công ty tiếp tục chú trọng xây dựng và lan tỏa các giá trị văn hóa doanh nghiệp, coi đây là nguồn lực tinh thần quan trọng, tạo nên sự gắn kết và đồng thuận trong toàn hệ thống.

Trong đó, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Tổng công ty tiếp tục phát huy vai trò đồng hành, là cầu nối gắn kết người lao động, đoàn viên, thanh niên với các mục tiêu phát triển chung của doanh nghiệp. Thông qua việc tổ chức hiệu quả các hoạt động phong trào, chăm lo đời sống vật chất, tinh thần và khơi dậy tinh thần trách nhiệm, sáng tạo, các tổ chức quần chúng đã góp phần củng cố sự đoàn kết nội bộ, tạo động lực để đội ngũ cán bộ, người lao động yên tâm công tác, cống hiến và trưởng thành cùng VINACONEX.

Song hành với việc bồi đắp văn hóa doanh nghiệp, VINACONEX tiếp tục thể hiện rõ trách nhiệm xã hội thông qua việc tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ đồng bào tại các địa phương bị ảnh hưởng bởi thiên tai, dịch bệnh trên cả nước. Năm 2025, nhiều hoạt động thiện nguyện, sẻ chia vì cộng đồng được Tổng công ty và các đơn vị thành viên triển khai kịp thời, thiết thực, thể hiện tinh thần trách nhiệm và nghĩa tình của doanh nghiệp đối với xã hội, với tổng giá trị gần 5 tỷ đồng.

Chính quá trình bền bỉ xây dựng văn hóa doanh nghiệp và thực hiện trách nhiệm xã hội đã tạo nên bản sắc VINACONEX - một tập thể đoàn kết, kỷ cương,



nhân văn; nơi sức mạnh tinh thần và năng lực chuyên môn cùng hội tụ, tạo nền tảng cho những bước phát triển vững vàng của Tổng công ty trong tương lai.

Khép lại năm 2025, hành trình của VINACONEX được ghi dấu bằng những thành tựu toàn diện trên nhiều lĩnh vực, không chỉ phản ánh kết quả của một năm nỗ lực bền bỉ, mà còn cho thấy bản lĩnh, trí tuệ và tinh thần dẫn đầu của một doanh nghiệp chủ lực, luôn đồng hành cùng các mục tiêu phát triển lớn của đất nước.

Trên nền tảng những giá trị đã được bền bỉ bồi đắp qua thời gian, VINACONEX bước vào năm 2026 với tinh thần tiên phong và quyết tâm đổi mới mạnh mẽ; tiếp tục vững bước trên hành trình kiến tạo, nâng tầm năng lực cạnh tranh và đóng góp ngày càng sâu rộng, bền bỉ cho sự phát triển của đất nước trong kỷ nguyên mới.

NĂNG LỰC VƯỢT TRỘI CỦA VINACONEX



Thương hiệu top đầu ngành xây dựng Việt Nam

Kinh nghiệm triển khai các dự án quy mô lớn trên nhiều lĩnh vực (dân dụng, công nghiệp, hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật...)

Đội ngũ kỹ sư nhiều kinh nghiệm, quy trình quản lý hiện đại, trang thiết bị máy móc đầu tư đồng bộ

Kinh nghiệm hợp tác với nhiều đối tác quốc tế

Năng lực tài chính vững mạnh

Quỹ đất hơn 2.000 ha trên cả nước

Khẳng định thương hiệu ở nhiều phân khúc trong lĩnh vực bất động sản (khu đô thị, bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng, văn phòng cho thuê...)

Hoạt động tái cấu trúc, mua bán và sáp nhập hiệu quả

Hệ thống giáo dục chất lượng cao

Các dự án năng lượng hoạt động ổn định

Tổ hợp bệnh viện quốc tế hiện đại, ứng dụng công nghệ y học tiên tiến và mô hình quản trị số hóa

Mạng lưới nước sạch rộng khắp

Hệ thống xử lý nước thải và bảo vệ môi trường tiên tiến

GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ VINACONEX

Tên công ty:	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM (VINACONEX)
Tên giao dịch quốc tế:	Vietnam Construction and Import-Export Joint Stock Corporation
Tên viết tắt:	VINACONEX.,JSC
Mã cổ phiếu:	VCG (niêm yết tại Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh)
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:	Số 0100105616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 01/12/2006, đã thay đổi lần thứ 15 ngày 20/7/2025.
Ngày thành lập:	27/9/1988
Vốn điều lệ:	6.464.683.360.000 đồng
Vốn chủ sở hữu:	9.931.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2022)
Địa chỉ trụ sở:	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, Phường Láng, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 62849234
Fax:	(84-24) 62849208
Email:	info@vinaconex.com.vn
Website:	www.vinaconex.com.vn
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng:	89A Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng
Văn phòng đại diện tại TP.HCM:	47 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh
Số lượng các đơn vị trực thuộc:	11 đơn vị
Số lượng công ty con (Tổng công ty sở hữu từ 51% trở lên):	32 công ty



SỨ MỆNH

Xây dựng VINACONEX trở thành tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đầu tư tài chính, hoạt động có hiệu quả, tăng trưởng bền vững, quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội, đóng góp ngày càng nhiều cho sự phát triển đất nước.



TẦM NHÌN

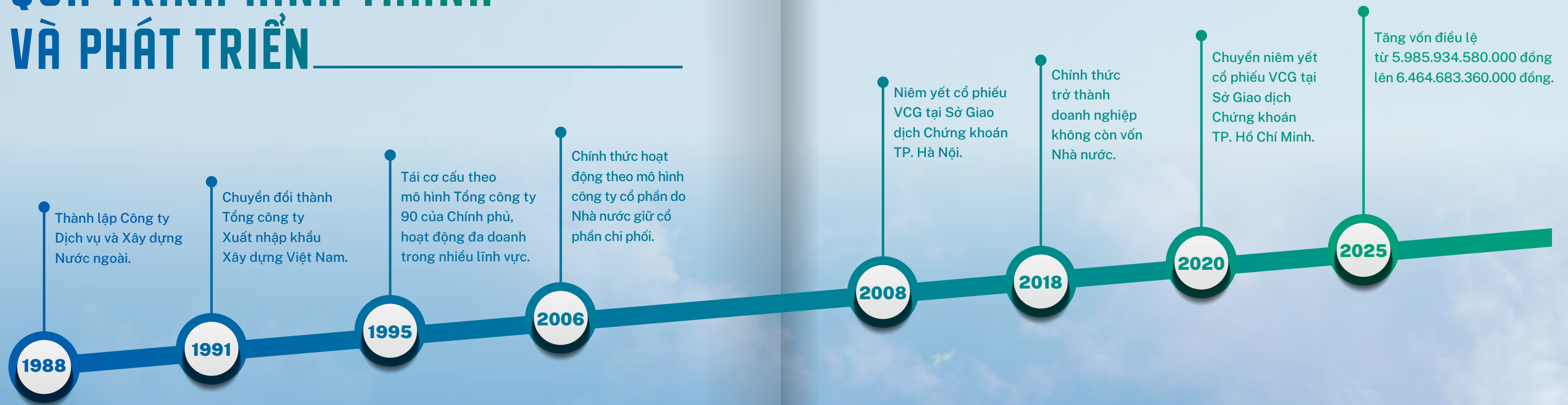
Trở thành Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản, khẳng định vị thế là một Thương hiệu của niềm tin.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Con người là nguồn tài sản vô giá, là sức mạnh của VINACONEX.
- Đoàn kết, hợp tác trong công việc, tính kỷ luật cao, tác phong chuyên nghiệp là truyền thống, là văn hóa của VINACONEX.
- Chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt nhất, liên tục được cải tiến, đáp ứng yêu cầu của khách hàng.
- Lợi nhuận là yêu cầu sống còn của sự tồn tại và tăng trưởng.
- Trách nhiệm với xã hội là tôn chỉ trong mọi hành động của VINACONEX.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

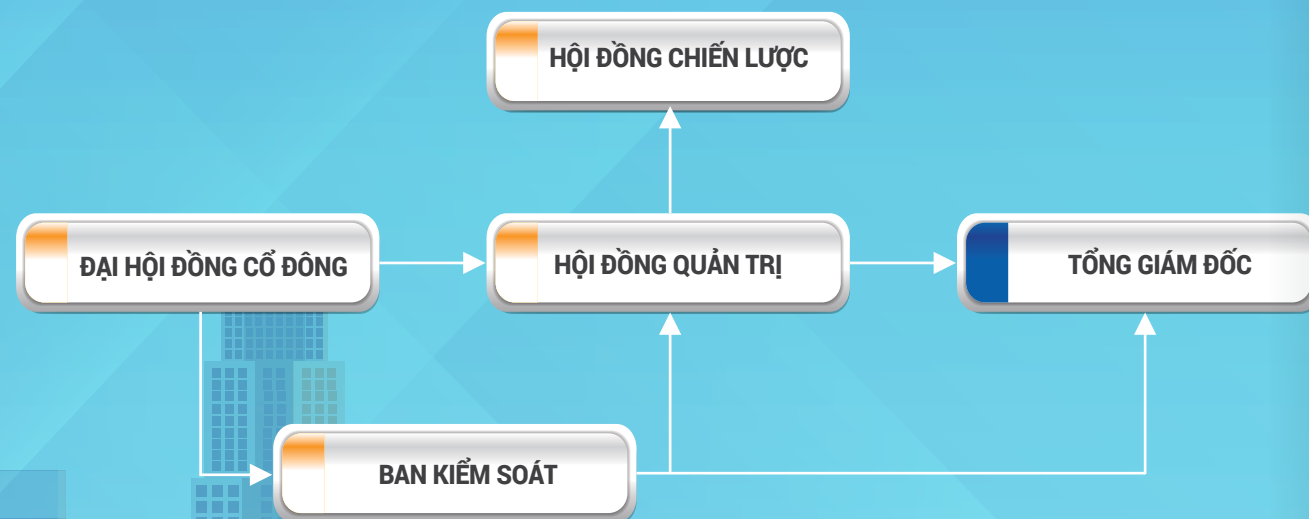


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

32 Công ty
có vốn góp chi phối

07 Công ty liên kết
và đầu tư tài chính

11 Đơn vị
phụ thuộc



CÁC PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN TÀI CHÍNH
KẾ HOẠCH

BAN ĐỐI NGOẠI
PHÁP CHẾ

BAN ĐẦU TƯ

BAN XÂY DỰNG

PHÒNG QUẢN LÝ
GIÁ VÀ CHI PHÍ

BAN PHÁT TRIỂN
NHÂN LỰC

BAN TRUYỀN THÔNG,
THƯƠNG HIỆU & MARKETING

BAN QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

VĂN PHÒNG

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

CÁC CÔNG TY
LIÊN KẾT

CÁC CÔNG TY CỔ
VỐN GÓP CHI PHỐI
CỦA TỔNG CÔNG TY

CÁC VĂN PHÒNG
ĐẠI DIỆN, ĐƠN VỊ
PHỤ THUỘC

NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **NGUYỄN HỮU TỚI**
Chủ tịch Hội đồng quản trị
(đến 13/02/2026)

Với hơn 40 năm kinh nghiệm, trải qua rất nhiều vị trí quản lý, điều hành khác nhau từ Công ty thành viên đến Tổng công ty, ông Nguyễn Hữu Tới là một trong các nhà quản trị hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng.



Ông **NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**
Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Đông là Tổng giám đốc VINACONEX từ tháng 12/2018 và tham gia Hội đồng quản trị VINACONEX từ tháng 01/2019. Với gần 40 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, hiểu biết sâu sắc về kinh tế thị trường và tài chính doanh nghiệp cùng phong cách điều hành quyết đoán, mạnh mẽ, ông Nguyễn Xuân Đông đã có những giải pháp quản trị điều hành hiệu quả để duy trì sự ổn định và phát triển cho VINACONEX từ năm 2018 đến nay, góp phần quan trọng trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh của VINACONEX trên tất cả các lĩnh vực hoạt động.



Ông **DƯƠNG VĂN MẬU**
Thành viên Hội đồng quản trị

Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ông Dương Văn Mậu đã có hơn 20 năm gắn bó với VINACONEX. Với hiểu biết sâu sắc về hoạt động của Tổng công ty, bằng tư duy nhạy bén, sắc sảo, ông Dương Văn Mậu góp phần định hình chiến lược và triển khai thực hiện có hiệu quả hoạt động đầu tư của VINACONEX.

Ngoài ra, ông Dương Văn Mậu còn là nhân tố chủ chốt thúc đẩy công tác nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.



Ông **TRẦN ĐÌNH TUẤN**
Thành viên Hội đồng quản trị (đến 13/02/2026)
Chủ tịch Hội đồng quản trị (Từ 13/02/2026)

Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Đại học Tài chính - Kế toán Hà Nội (nay là Học viện Tài chính), ông Trần Đình Tuấn có gần 30 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán và có các mối quan hệ với các tổ chức tín dụng nước ngoài.

Bằng hiểu biết sâu sắc, kinh nghiệm làm việc đa dạng cùng các mối quan hệ sâu rộng với các đối tác quốc tế trên nhiều lĩnh vực, ông Trần Đình Tuấn là thể hệ lãnh đạo trẻ được kỳ vọng sẽ góp phần kiến tạo các sản phẩm đầu tư mới và củng cố thương hiệu của VINACONEX tại thị trường khu vực miền Trung và miền Nam.



Ông **LÊ MINH TÚ**
Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Với trên 20 năm kinh nghiệm công tác, ông Lê Minh Tú là một trong những chuyên gia hàng đầu về quản trị kinh doanh, nhân lực, quản lý và phát triển các dự án thương mại, dịch vụ. Ông Lê Minh Tú và kinh nghiệm sâu rộng của ông trên nhiều lĩnh vực được kỳ vọng sẽ góp phần thúc đẩy việc mở rộng thị trường của VINACONEX, cũng như áp dụng tư duy quản trị doanh nghiệp vào hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**
Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Đông là Tổng giám đốc VINACONEX từ tháng 12/2018 và tham gia HĐQT VINACONEX từ tháng 01/2019. Với gần 40 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, hiểu biết sâu sắc về kinh tế thị trường và tài chính doanh nghiệp cùng phong cách điều hành quyết đoán, mạnh mẽ, ông Nguyễn Xuân Đông đã có những giải pháp quản trị điều hành hiệu quả để duy trì sự ổn định và phát triển cho VINACONEX từ năm 2018 đến nay, góp phần quan trọng trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh của VINACONEX trên tất cả các lĩnh vực hoạt động.



Ông **DƯƠNG VĂN MẬU**
Phó Tổng giám đốc thường trực

Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, ông Dương Văn Mậu đã có hơn 20 năm gắn bó với VINACONEX. Với hiểu biết sâu sắc về hoạt động của Tổng công ty, bằng tư duy nhạy bén, sắc sảo, ông Dương Văn Mậu góp phần định hình chiến lược và triển khai thực hiện có hiệu quả hoạt động đầu tư của VINACONEX.

Ngoài ra, ông Dương Văn Mậu còn là nhân tố chủ chốt thúc đẩy công tác nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.



Ông **NGUYỄN HỮU TỚI**
Phó Tổng giám đốc

Với hơn 40 năm kinh nghiệm, trải qua rất nhiều vị trí quản lý, điều hành khác nhau từ Công ty thành viên đến Tổng công ty, ông Nguyễn Hữu Tới là một trong các nhà quản trị hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng.



Ông **TRẦN ĐÌNH TUẤN**
Phó Tổng giám đốc

Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Đại học Tài chính - Kế toán Hà Nội (nay là Học viện Tài chính), ông Trần Đình Tuấn có gần 30 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán và có các mối quan hệ với các tổ chức tín dụng nước ngoài.

Bằng hiểu biết sâu sắc, kinh nghiệm làm việc đa dạng cùng các mối quan hệ sâu rộng với các đối tác quốc tế trên nhiều lĩnh vực, ông Trần Đình Tuấn là thế hệ lãnh đạo trẻ được kỳ vọng sẽ góp phần kiến tạo các sản phẩm đầu tư mới và củng cố thương hiệu của VINACONEX tại thị trường khu vực miền Trung và miền Nam.



Bà **NGUYỄN THỊ QUỲNH TRANG**
Phó Tổng giám đốc
kiêm Giám đốc Tài chính

Tốt nghiệp Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán, bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang có trên 20 năm gắn bó với VINACONEX. Có hiểu biết sâu sắc về lĩnh vực quản lý tài chính, đặc biệt là công tác quản lý giám sát, tái cấu trúc doanh nghiệp và đầu tư vốn tại các doanh nghiệp.

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang đã trải qua nhiều vị trí tại Tổng công ty và một số đơn vị thành viên và hiện là Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính đầu tiên của VINACONEX.



Ông **NGUYỄN KHẮC HÀI**
Phó Tổng giám đốc

Tốt nghiệp Đại học Xây dựng, ông Nguyễn Khắc Hải có gần 30 năm kinh nghiệm trong ngành xây dựng, hiểu biết sâu sắc về lĩnh vực đấu thầu và thi công, quản lý các dự án của Tổng công ty và đơn vị thành viên.

Với chuyên môn, kinh nghiệm quản lý, điều hành doanh nghiệp, ông Nguyễn Khắc Hải sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động đấu thầu, tìm kiếm, mở rộng thị trường xây lắp của Tổng công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **LÊ VĂN HUY**
Phó Tổng giám đốc

Là Cử nhân kinh tế, Tiến sỹ Kinh tế chính trị, công tác tại Tổng công ty VINACONEX từ năm 1996, ông Lê Văn Huy có 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán.

Trải qua nhiều vị trí tại các đơn vị thành viên của Tổng công ty, như: Vinaconex 6, Vinaconex 12, Vinaconex Hoàng Thành, Vinaconex ITC, từ tháng 9/2025, ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần VINACONEX, hiện phụ trách lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án của Tổng công ty.



Ông **NGUYỄN HẢI ĐĂNG**
Phó Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Hải Đăng tốt nghiệp cử nhân Kinh tế, công tác trong ngành xây dựng từ năm 1996. Năm 2004, ông về công tác tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển điện miền Bắc 2 (NEDI2) và giữ chức vụ Phó Giám đốc.

Năm 2021, ông được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Bách Thiên Lộc. Từ tháng 9/2025 đến nay, ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần VINACONEX, hiện phụ trách lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án nước và môi trường của Tổng công ty.



Ông **PHẠM THÁI DƯƠNG**
Phó Tổng giám đốc

Ông Phạm Thái Dương có bằng Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp, Thạc sỹ quản trị kinh doanh. Ông bắt đầu công tác trong ngành xây dựng từ năm 1993 tại Công ty CPXD số 9 trực thuộc Tổng công ty CP VINACONEX và trở thành Tổng giám đốc Công ty CPXD số 9 từ năm 2012. Năm 2000, ông đảm nhận chức danh Giám đốc Ban quản lý dự án 1 trực thuộc Tổng công ty CP VINACONEX. Tháng 02/2026, ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX.

Với trên 30 năm công tác trong ngành xây dựng cùng phong cách điều hành quyết đoán, mạnh mẽ, ông Phạm Thái Dương được kỳ vọng sẽ cùng cố vững chắc trụ cột Xây lắp – một trong ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tổng công ty, góp phần đẩy nhanh nhiều dự án xây lắp của Tổng công ty về đích đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, hiệu quả.



BAN KIỂM SOÁT



Ông **VŨ VĂN MẠNH**
Trưởng Ban Kiểm soát
kiêm Trưởng ban Kiểm toán
nội bộ Tổng công ty

Ông Vũ Văn Mạnh tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Kinh tế và có trên 20 năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Từ năm 2003 đến năm 2010, Ông lần lượt giữ các chức vụ chuyên viên, Phó Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch và Phó Giám đốc Ban Tài chính - Kế hoạch tại VINACONEX. Sau đó, Ông được điều động biệt phái đến Công ty CP Xi măng Cẩm Phả và giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.

Sau khi trở lại VINACONEX, Ông lần lượt giữ chức vụ Phó giám đốc, Phó giám đốc Phụ trách Ban, Giám đốc Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính. Từ năm 2019 đến nay, ông Vũ Văn Mạnh đảm nhận chức danh Trưởng Ban kiểm soát Tổng công ty. Ngoài ra, Ông còn giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát một số đơn vị thành viên thuộc Tổng công ty. Từ 26/8/2024, ông Vũ Văn Mạnh kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty.



Ông **CHU QUANG MINH**
Kiểm soát viên

Ông Chu Quang Minh tốt nghiệp Cử nhân kinh tế ngành Tài chính Ngân hàng và bắt đầu công tác tại Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng công ty VINACONEX từ năm 2014 đến nay. Trước khi về VINACONEX, Ông đã có 6 năm công tác tại Công ty CP Sông Đà 12, Xí nghiệp Sông Đà 12.2 và Tổng công ty Sông Đà và đảm nhận các vị trí: Kế toán tổng hợp, Phó Ban Tài chính Kế toán, Phó phòng Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng Ban điều hành dự án Thủy điện Tuyên Quang, Kế toán trưởng Ban quản lý dự án Thủy điện Bào Lâm.

Tại Đại hội đồng cổ đông ngày 11/01/2019, Ông được bầu vào Ban Kiểm soát Tổng công ty.



Bà **TRẦN THỊ KIM OANH**
Kiểm soát viên

Bà Trần Thị Kim Oanh tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán và làm việc tại các đơn vị thuộc hệ thống VINACONEX từ năm 2002. Trước khi quay lại công tác tại Tổng công ty, Bà đã giữ chức vụ Phó trưởng phòng Kế toán tại Công ty CP VINACONEX 34 và Công ty CP VINACONEX 5.

Từ năm 2016, bà trở lại Tổng công ty, làm việc tại Ban Tài chính - Kế hoạch và Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính Tổng công ty. Tại Đại hội đồng cổ đông ngày 11/01/2019, Bà được bầu vào Ban Kiểm soát Tổng công ty.

LĨNH VỰC KINH DOANH

*Chiến lược phát triển kinh doanh của VINACONEX tập trung vào 3 lĩnh vực chính:
Xây lắp - Bất động sản - Đầu tư tài chính, an sinh xã hội, phát triển bền vững.*

XÂY LẮP

- Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Hạ tầng giao thông
- Hạ tầng khu công nghiệp

BẤT ĐỘNG SẢN

- Khu đô thị
- Bất động sản nghỉ dưỡng
- Bất động sản khu công nghiệp

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, AN SINH XÃ HỘI, PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Nước và môi trường
- Năng lượng
- Giáo dục - Đào tạo
- Sản xuất vật liệu xây dựng
- Thương mại - Dịch vụ

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

MIỀN BẮC

Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Phú Thọ, Quảng Ninh, Hải Phòng, Lào Cai, Tuyên Quang, Thanh Hóa, Nghệ An...

MIỀN TRUNG & TÂY NGUYÊN

Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Đắk Lắk, Khánh Hòa, Lâm Đồng...

MIỀN NAM

TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Đồng Tháp, Cần Thơ...

HỆ THỐNG ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

STT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
A	CÔNG TY CON (NHÓM CÁC CÔNG TY SỞ HỮU TRỰC TIẾP)			
1	Công ty TNHH VINACONEX Đầu tư	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	100%	• Đầu tư, kinh doanh bất động sản • Tổng doanh thu hợp nhất: 1.339,6 tỷ • Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 532,9 tỷ • Cổ tức dự kiến: 20%
2	Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP (Viwaseen)	52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Hà Nội	98,16%	• Xây dựng cấp thoát nước • Tổng doanh thu: 981,9 tỷ • Lợi nhuận sau thuế: 26,13 • Cổ tức: 0%
3	Công ty TNHH VINACONEX Xây dựng	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	100%	• Thi công xây lắp • Tổng doanh thu: 796,647 tỷ • Lợi nhuận sau thuế: 17,003 tỷ. • Cổ tức dự kiến: 2,13%
4	Công ty CP Bách Thiên Lộc	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	99,99%	• Đầu tư, xây dựng các dự án thủy điện, sản xuất và kinh doanh điện năng • Tổng doanh thu: 206,5 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 72,2 tỷ đồng • Cổ tức dự kiến: 13%
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	51,10%	• Sản xuất và kinh doanh điện • Tổng doanh thu: 408,7 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 214,6 tỷ đồng • Cổ tức dự kiến: 35%
6	Công ty CP VINACONEX 25	89A Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng	71,12%	• Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản • Tổng doanh thu: 1.632,04 tỷ • Lợi nhuận sau thuế: 20,04 tỷ • Cổ tức dự kiến: 10%
7	Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	100%	• Kinh doanh giáo dục • Tổng doanh thu: 318 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 91 tỷ đồng • Cổ tức dự kiến: 66%

STT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
8	Công ty CP Xây dựng số 1	D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Hà Nội	55,14%	• Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản • Tổng doanh thu: 557,050 tỷ • Lợi nhuận sau thuế: 6,062 tỷ • Cổ tức dự kiến: 0%
9	Công ty CP BOO Nước sạch Sapa	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	99%	• Đầu tư, khai thác, kinh doanh nước sạch • Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng
10	Công ty CP VINACONEX Sài Gòn	47 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP. HCM	76,25%	• Thi công xây lắp • Tổng doanh thu: 31,656 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 1,106 tỷ đồng • Cổ tức dự kiến: 0%
11	Công ty CP VIWACO	Tầng 1, Nhà 17T7, Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, phường Yên Hòa, Hà Nội	51%	• Sản xuất và kinh doanh nước sạch • Tổng doanh thu: 1.141 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 180 tỷ đồng • Cổ tức: 12%
12	Công ty CP VINACONEX Dung Quất	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	95,51%	• Sản xuất và kinh doanh nước sạch • Tổng doanh thu: 47,4 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 15,8 tỷ đồng • Cổ tức: 33,5%
13	Công ty CP Xây dựng số 17 VINACONEX	442 Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	82,09%	• Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản • Tổng doanh thu: 5,152 tỷ • Lợi nhuận sau thuế: 0,381 tỷ • Cổ tức dự kiến: 0%
14	Công ty TNHH VINACONEX Capital One	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	100%	Đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng
15	Công ty CP VINACONEX 27	10 Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	57,33%	Thi công xây lắp
16	Công ty CP Xây dựng 16 VINACONEX	16 đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	51,93%	• Thi công xây lắp, Bất động sản • Tổng doanh thu: 5,6 tỷ đồng • Lợi nhuận sau thuế: 2,9 tỷ đồng • Cổ tức dự kiến: 0%
17	Công ty Xây dựng số 4	47 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP. HCM	100%	Đã dừng hoạt động
18	Công ty CP Đầu tư VINACONEX Việt Trì	31, ngõ 254 đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	51%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

STT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
B	CÔNG TY CON (NHÓM CÁC CÔNG TY SỞ HỮU TRỰC TIẾP)			
19	Công ty CP Bất động sản VINACONEX	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	100%	- Đầu tư và kinh doanh Bất động sản - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia	Số 25 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội	100%	- Đầu tư và kinh doanh Bất động sản - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
21	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước (Waseco)	10 Phở Quang, phường Tân Sơn Hòa, TP. HCM	58,9%	- Đầu tư xây dựng cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
22	Công ty CP Xây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen.1 (Viwaseen 1)	56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, Hà Nội	98,16%	- Đã dừng hoạt động - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
23	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước Viwaseen.2 (Viwaseen 2)	56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, Hà Nội	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
24	Công ty CP Viwaseen3 (Viwaseen 3)	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, Hà Nội	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
25	Công ty CP Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (Viwaseen 4)	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Ngọc Hồi, Hà Nội	98,16%	- Đã dừng hoạt động - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
26	Công ty CP Viwaseen6 (Viwaseen 6)	52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Hà Nội	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
27	Công ty CP Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước (Viwaseen 11)	10 Phở Quang, phường Tân Sơn Hòa, TP. HCM	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
28	Công ty CP Xây dựng Cấp thoát nước số 12 (Viwaseen 12)	Lô BT 15-08-09 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, TP. Nha Trang	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
29	Công ty CP Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước (Viwaseen 14)	16-17 đường N6, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	98,16%	- Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen

STT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
30	Công ty CP Xây dựng Cấp thoát nước số 15 (Viwaseen 15)	340/8 CMT8, phố An Thới, phường Bình Thủy, TP. Cần Thơ	98,16%	- Xây dựng, cấp thoát nước - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
31	Công ty CP Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen TMC)	Tầng 1, 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Hà Nội	98,16%	- Du lịch, kinh doanh thương mại - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
32	Công ty CP Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen (Viwaseen Phương Hướng)	Cây số 9, xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai	98,16%	- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác - VINACONEX nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Tổng công ty Viwaseen
C	CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT			
1	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội-Bắc Giang	14, lô B1 Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	21%	- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ - Tổng thu nhập: 630,8 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế: 216,9 tỷ đồng - Cổ tức dự kiến: 6,7%
2	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam (Vinasinco)	62 Nguyễn Thị Định, phường Yên Hòa, Hà Nội	42,91%	- Thương mại, dịch vụ - Tổng thu nhập: 116,3 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế: 9,3 tỷ đồng - Cổ tức dự kiến: 2%
3	Công ty CP Phát triển Thương mại VINACONEX (VCTD)	459C Phố Bạch Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội	42,63%	- Thương mại, dịch vụ - Tổng thu nhập: 75,9 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế: 14,6 tỷ đồng - Cổ tức: 10%
4	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu	58 Yersin, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	50%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
5	Công ty TNHH Bê tông nhựạ VINACONEX - Tấn Lộc	46 đường 12A, Khu phố 3, phường Bình Trung, TP. HCM	50%	- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao - Tổng doanh thu: 29,5 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế: 4,39 triệu đồng - Cổ tức: chưa có số liệu
6	Công ty CP Xi măng Cẩm Phả	Km 6, Quốc lộ 18A, phường Quang Hanh, tỉnh Quảng Ninh	30%	- Sản xuất xi măng - Tổng thu nhập : 2.321,3 tỷ đồng - Lợi nhuận sau thuế: -204,9 tỷ đồng - Tỷ lệ trả cổ tức: 0%
7	Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	Tầng 8, Tòa nhà VP đường Trung Yên 9, Khu ĐT Trung Yên, phường Thanh Xuân, Hà Nội	24,90%	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản - Đang trong giai đoạn đầu tư

STT	Tên công ty, đơn vị góp vốn	Địa chỉ	% vốn góp của Tổng công ty	Tóm tắt tình hình hoạt động và tình hình tài chính chủ yếu
D	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC (dưới 20%)			
1	Công ty CP Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình	355 Lý Bôn, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên	15%	Đầu tư đường cao tốc
2	Tổng công ty Phát triển Hạ tầng & Đầu tư tài chính Việt Nam Công ty cổ phần (VIDIFI)	Tầng 8,9,10 Tòa nhà Lilama10, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Hà Nội	1,05%	Đầu tư đường cao tốc
3	Công ty CP EVN Quốc tế (EVNI)	Lô 91, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng	5,83%	Thủy điện
4	Công ty CP VIMECO	Lô E9, Đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, Hà Nội	5%	Xây lắp, SX vật liệu XD, đầu tư kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Bắc Miền Trung	Thôn Trung Thành, xã Lương Sơn, tỉnh Thanh Hóa	3,93%	Xây dựng thủy điện
6	Công ty CP Xây dựng số 21	Ba La, phường Phú La, Hà Nội	0,33%	Xây lắp, bất động sản
7	Công ty CP Cơ điện VINACONEX	Tòa nhà VINACONEX, 34 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội	5%	Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp
8	Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX (Vinaconsult)	Tầng 4-5 nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Hà Nội	5%	Tư vấn thiết kế
9	Công ty CP Xây dựng số 12	57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, Hà Nội	2,5%	Thi công xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



TOP 10 Doanh nghiệp ngành Xây dựng Việt Nam 2025



TOP 10 Doanh nghiệp ESG Việt Nam Xanh 2025 Ngành Xây dựng (ESG10 - 2025).



TOP 10 Nơi làm việc tốt Việt Nam Ngành Xây dựng



TOP 25 Thương hiệu Công ty niêm yết dẫn đầu 2025 ngành CN SX&DV



TOP 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất ngành Xây dựng 2025



TOP 500 Doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á

CHƯƠNG 2

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- 44 Môi trường kinh doanh 2025
- 46 Các rủi ro
- 49 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất
- 54 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty mẹ
- 60 Tổ chức, nhân sự
- 68 Các dự án đầu tư
- 74 Các dự án xây lắp
- 94 Cơ cấu cổ đông

MÔI TRƯỜNG KINH DOANH 2025

Trong năm qua, môi trường kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản tiếp tục chịu tác động đan xen từ nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô và chính sách điều hành. Tăng trưởng kinh tế duy trì ở mức ổn định, cùng với xu hướng đô thị hóa và nhu cầu phát triển hạ tầng đã tạo nền tảng tích cực cho ngành xây dựng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản có sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc, trong đó phân khúc nhà ở thương mại và bất động sản nghỉ dưỡng đối mặt với những thách thức về thanh khoản và nguồn vốn.

Bên cạnh đó, việc siết chặt tín dụng, biến động lãi suất và các quy định pháp lý liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng đã ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ

triển khai dự án cũng như khả năng tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp. Chi phí nguyên vật liệu xây dựng tuy đã có xu hướng ổn định hơn so với giai đoạn trước, nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro biến động, gây áp lực lên biên lợi nhuận của các nhà thầu.

Ở chiều ngược lại, việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tháo gỡ vướng mắc cho thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ tạo động lực phục hồi và phát triển bền vững trong trung và dài hạn. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp cần chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị rủi ro, tối ưu hóa chi phí và linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh để tận dụng cơ hội và giảm thiểu tác động bất lợi từ thị trường.

CÁC RỦI RO

Trong quá trình hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, Tổng công ty nhận diện một số rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính. Trên cơ sở đó, Tổng công ty đã và đang triển khai các biện pháp quản trị phù hợp nhằm kiểm soát và giảm thiểu tác động bất lợi.

Các rủi ro được đánh giá có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Doanh nghiệp	Nhận diện	Biện pháp quản trị
Rủi ro về pháp lý và chính sách	Hoạt động của Tổng công ty chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Những thay đổi trong chính sách, quy định pháp luật hoặc sự chậm trễ trong quá trình phê duyệt có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.	Chủ động cập nhật các quy định pháp luật mới, tăng cường công tác pháp chế nội bộ, thực hiện rà soát pháp lý dự án ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, nghiên cứu hồ sơ thầu (đối với hoạt động thầu xây lắp) đồng thời phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhằm đảm bảo tuân thủ quy định và hạn chế rủi ro phát sinh.
Rủi ro về thị trường bất động sản	Thị trường bất động sản có tính chu kỳ và chịu ảnh hưởng lớn từ yếu tố kinh tế vĩ mô. Sự suy giảm thanh khoản, mất cân đối cung - cầu hoặc biến động giá bán có thể ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu, dòng tiền và hiệu quả đầu tư của doanh nghiệp.	Thực hiện nghiên cứu thị trường kỹ lưỡng trước khi đầu tư, đa dạng hóa danh mục sản phẩm và phân khúc khách hàng, đồng thời điều chỉnh tiến độ phát triển dự án phù hợp với diễn biến thị trường. Chính sách bán hàng linh hoạt cũng được áp dụng để cải thiện thanh khoản.
Rủi ro về tài chính và thanh khoản	Ngành xây lắp và bất động sản đòi hỏi nguồn vốn lớn, trong khi việc tiếp cận tín dụng có thể bị hạn chế do chính sách tiền tệ hoặc biến động lãi suất. Áp lực trả nợ và chi phí tài chính tăng cao có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và hoạt động liên tục của doanh nghiệp.	Tổng công ty kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, cân đối giữa vốn vay và vốn chủ sở hữu, đồng thời đa dạng hóa kênh huy động vốn (trái phiếu, hợp tác đầu tư, huy động từ khách hàng...). Việc lập kế hoạch tài chính trung và dài hạn cũng được tăng cường nhằm đảm bảo an toàn thanh khoản, phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
Rủi ro về chi phí và nguyên vật liệu	Giá nguyên vật liệu xây dựng (thép, xi măng, nhiên liệu...) có thể biến động do yếu tố thị trường trong nước và quốc tế, làm gia tăng chi phí thi công và ảnh hưởng đến biên lợi nhuận, đặc biệt đối với các hợp đồng xây lắp trọn gói và ảnh hưởng đến giá thành của sản phẩm bất động sản đầu tư.	Tăng cường kiểm soát, quản lý chi phí, lựa chọn nhà cung cấp uy tín, chủ động xây dựng kế hoạch mua sắm vật tư, đồng thời đàm phán các điều khoản hợp đồng phù hợp nhằm hạn chế tác động của biến động giá. Việc ứng dụng công nghệ và cải tiến kỹ thuật thi công cũng góp phần nâng cao hiệu quả.

Các rủi ro được đánh giá có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Doanh nghiệp	Nhận diện	Biện pháp quản trị
Rủi ro về tiến độ và thi công	Các dự án xây lắp có thể bị chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân như giải phóng mặt bằng, điều kiện thời tiết, thiếu hụt nhân công hoặc gián đoạn chuỗi cung ứng. Điều này có thể làm phát sinh chi phí, ảnh hưởng đến uy tín và khả năng bàn giao dự án.	Doanh nghiệp tăng cường công tác lập kế hoạch và giám sát tiến độ, phối hợp chặt chẽ với các bên liên quan, đồng thời xây dựng phương án dự phòng cho các tình huống phát sinh, nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình. Việc áp dụng các công cụ quản lý dự án hiện đại cũng được đẩy mạnh.
Rủi ro về đối tác và khách hàng	Rủi ro phát sinh từ việc đối tác không thực hiện đúng cam kết, chậm thanh toán hoặc khách hàng mất khả năng chi trả dẫn đến mất khả năng triển khai/hoàn thành công việc của dự án, có thể ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả kinh doanh.	Doanh nghiệp thực hiện đánh giá năng lực tài chính và uy tín của đối tác trước khi hợp tác, đồng thời áp dụng các điều khoản hợp đồng chặt chẽ. Tăng cường công tác quản lý công nợ và thu hồi vốn.
Rủi ro về phát triển nguồn nhân lực	Ngành xây lắp hiện nay đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt lao động có tay nghề cao, đặc biệt là đội ngũ kỹ sư, cán bộ quản lý dự án và công nhân kỹ thuật lành nghề. Sự cạnh tranh về nhân sự giữa các doanh nghiệp trong cùng ngành, cùng với xu hướng dịch chuyển lao động và yêu cầu ngày càng cao về kỹ năng, an toàn lao động và năng suất, có thể làm gia tăng chi phí nhân công và ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ thi công công trình. Bên cạnh đó, biến động nhân sự tại các vị trí chủ chốt hoặc việc thiếu hụt lực lượng lao động thời vụ trong các giai đoạn cao điểm có thể gây gián đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh. Rủi ro được nhận diện thông qua tình trạng khó khăn trong tuyển dụng, tỷ lệ biến động nhân sự, sự gia tăng chi phí lao động, cũng như khả năng đáp ứng nguồn lực cho các dự án triển khai đồng thời. Ngoài ra, các yếu tố như mức độ tuân thủ quy định về an toàn lao động, năng suất lao động thực tế và chất lượng thi công cũng là các tiêu thức quan trọng phản ánh rủi ro về nguồn nhân lực.	Tổng công ty tập trung xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực dài hạn, tăng cường công tác tuyển dụng và đào tạo, đặc biệt đối với đội ngũ kỹ thuật và quản lý dự án. Đồng thời, áp dụng chính sách đãi ngộ cạnh tranh, xây dựng môi trường làm việc ổn định nhằm thu hút và giữ chân nhân sự chủ chốt. Việc chuẩn hóa quy trình đào tạo, nâng cao ý thức an toàn lao động, cũng như hợp tác với các đơn vị đào tạo nghề và nhà thầu phụ uy tín được triển khai nhằm đảm bảo nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn.

Các rủi ro được đánh giá có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Doanh nghiệp	Nhận diện	Biện pháp quản trị
Rủi ro về vĩ mô và biến động kinh tế	Các yếu tố như lạm phát, biến động lãi suất, tỷ giá, hoặc suy giảm tăng trưởng kinh tế có thể tác động đến toàn bộ thị trường và hoạt động của Tổng công ty.	Thường xuyên theo dõi các chỉ số kinh tế vĩ mô, xây dựng các kịch bản ứng phó và điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp. Đồng thời, việc nâng cao năng lực quản trị rủi ro tổng thể và tăng tính linh hoạt trong hoạt động được chú trọng. Công ty xác định công tác quản trị rủi ro là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong quản trị doanh nghiệp. Việc nhận diện đầy đủ và triển khai các biện pháp kiểm soát phù hợp giúp Công ty nâng cao khả năng chống chịu trước biến động của thị trường, đảm bảo hoạt động ổn định và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT



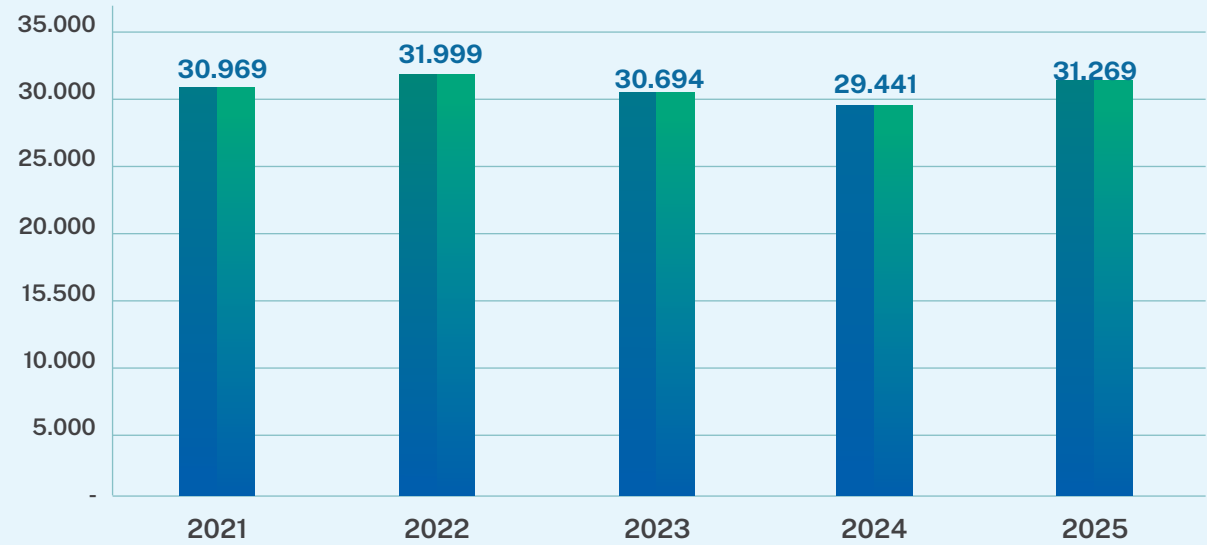
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	31.268.714.831.689	29.440.638.022.507	6%
Doanh thu thuần	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529	25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.917.231.041.370	1.351.683.623.188	264%
Lợi nhuận khác	(40.970.196.030)	20.816.412.795	-297%
Lợi nhuận trước thuế	4.876.260.845.340	1.372.500.035.983	255%
Lợi nhuận sau thuế	3.865.204.197.884	1.108.393.557.920	249%
Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	100%

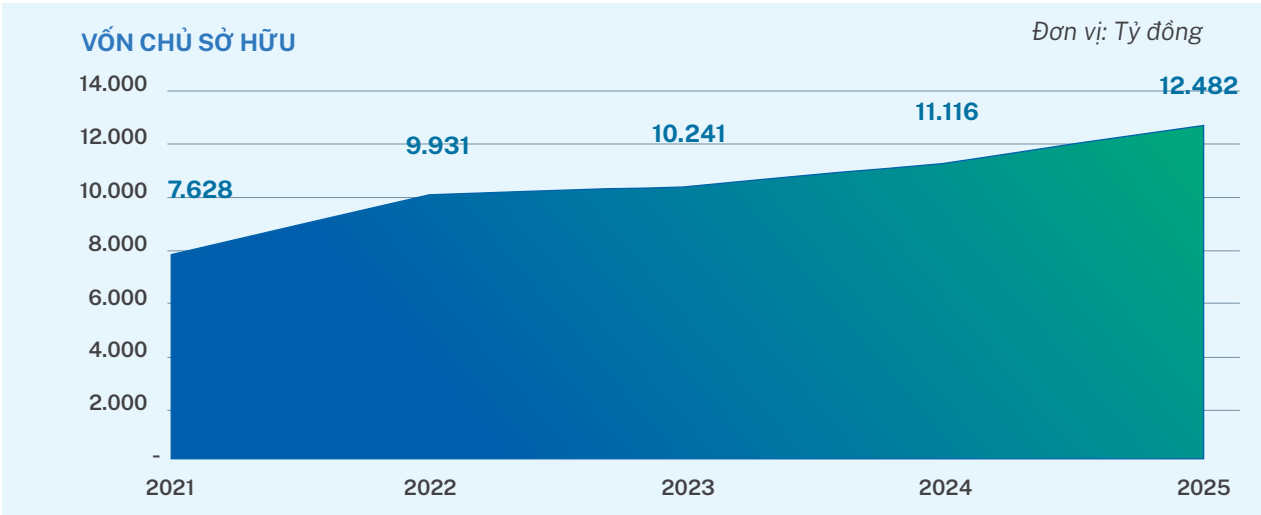
TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị: Tỷ đồng



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,46	1,37
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,11	0,82
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	60,1%	62,2%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,50	1,65
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,17	1,56
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,53	0,43



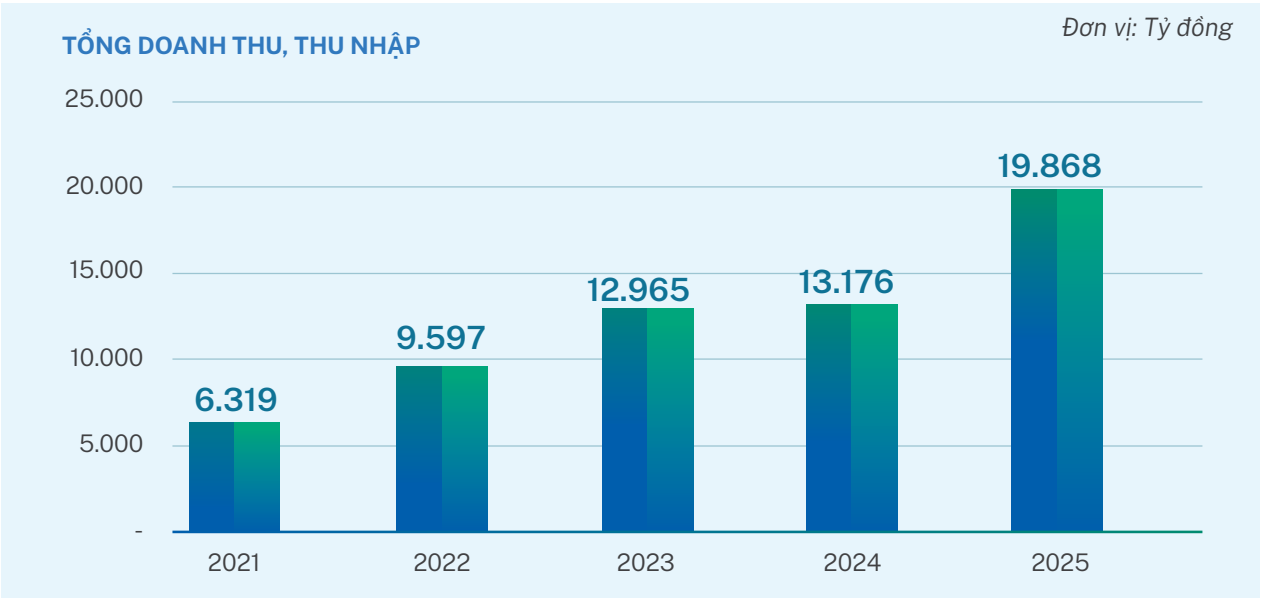
Hệ số thanh toán ngắn hạn của năm 2025 so với năm 2024 tăng từ 1,37 lên 1,46 cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn của Tổng công ty tiếp tục được cải thiện. Hệ số lớn hơn 1 phản ánh doanh nghiệp vẫn duy trì được mức an toàn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh tăng mạnh từ 0,82 lên 1,11 cho thấy lượng tài sản có tính thanh khoản cao đã gia tăng đáng kể so với nợ ngắn hạn, qua đó cải thiện rõ rệt khả năng thanh toán tức thời.

Hệ số Nợ/Tổng tài sản của năm 2025 so với năm 2024 giảm từ 62,2% xuống 60,1% cho thấy Tổng công ty tiếp tục giảm mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Đây là tín hiệu tích cực, phản ánh xu hướng cải thiện mức độ an toàn tài chính và giảm rủi ro trong bối cảnh biến động lãi suất. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 1,65 xuống 1,50, cho thấy cơ cấu vốn đang trở nên lành mạnh hơn và khả năng tự chủ tài chính được nâng cao.

Doanh thu thuần/Tổng tài sản của năm 2025 so với năm 2024 tăng từ 0,43 lên 0,53 cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản của Tổng công ty tiếp tục được cải thiện. Điều này phản ánh doanh nghiệp đã tạo ra nhiều doanh thu hơn trên mỗi đồng tài sản. Tuy nhiên, mức tăng này vẫn ở mức trung bình so với đặc thù ngành, do đó dư địa cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản trong tương lai vẫn còn.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	24,1%	8,6%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	32,8%	10,4%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	12,7%	3,7%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	30,6%	10,5%



Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần của năm 2025 so với năm 2024 tăng mạnh từ 8,6% lên 24,1% cho thấy Tổng công ty đã cải thiện rất đáng kể khả năng chuyển đổi doanh thu thành lợi nhuận. Biên lợi nhuận ròng tăng mạnh phản ánh hiệu quả sinh lời vượt trội trong năm.

Nguyên nhân chính là do:

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến, đóng góp lớn vào tổng lợi nhuận.
- Chi phí tài chính giảm nhẹ (-1,3%), trong đó chi phí lãi vay tiếp tục giảm, góp phần cải thiện lợi nhuận.
- Lợi nhuận gộp tăng (+14,6%) nhờ doanh thu tăng trưởng, dù giá vốn vẫn tăng theo quy mô.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng sự gia tăng mạnh của lợi nhuận có thể đến từ các yếu tố mang tính chất không thường xuyên, đặc biệt là hoạt động tài chính.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu của năm 2025 so với năm 2024 tăng mạnh từ 10,4% lên 32,8%, cho thấy năm 2025 hiệu quả sử dụng vốn của Tổng công ty là cao, khác biệt so với những năm lợi nhuận chỉ có sự đóng góp của lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản. Mức tăng này phản ánh khả năng sinh lời trên vốn của cổ đông được cải thiện đáng kể. Đồng thời, cơ cấu vốn tiếp tục có sự cải thiện:

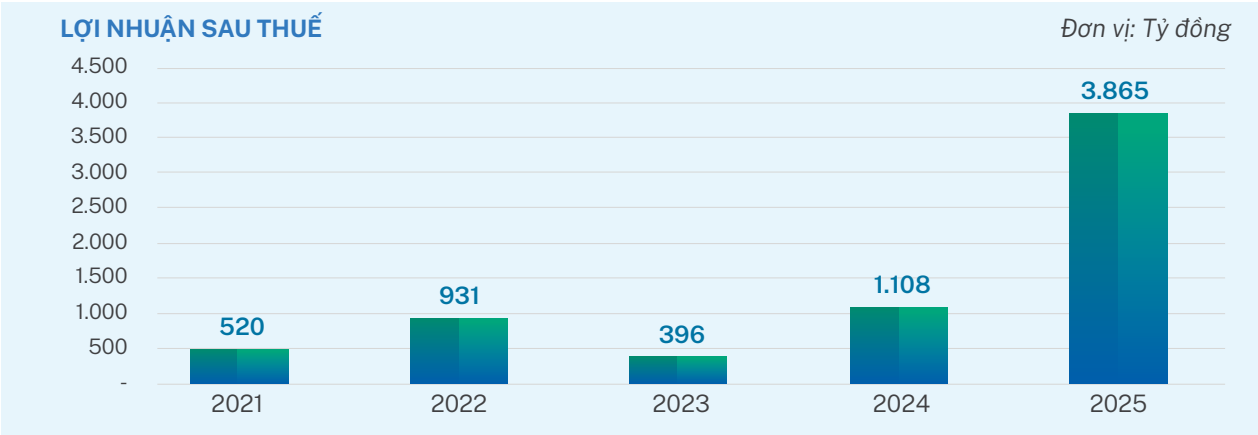
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 1,65 xuống 1,50, cho thấy doanh nghiệp tiếp tục giảm mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Điều này giúp tăng khả năng tự chủ tài chính và giảm rủi ro trong dài hạn.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản của năm 2025 so với năm 2024 tăng mạnh từ 3,7% lên 12,7%, phản ánh hiệu suất sử dụng tài sản được cải thiện rõ rệt. Doanh nghiệp tạo ra nhiều lợi nhuận hơn trên mỗi đồng tài sản nắm giữ. Tuy nhiên, mức tăng này phần lớn đến từ sự gia tăng đột biến của lợi nhuận trong kỳ.

Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần của năm 2025 so với năm 2024 tăng mạnh từ 10,5% lên 30,6%, cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh được cải thiện. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh từ 1.351,7 tỷ lên 4.917,2 tỷ. Sự tăng trưởng này chịu ảnh hưởng lớn từ doanh thu hoạt động tài chính.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Chỉ tiêu	ĐV tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện 2025 so với Kế hoạch 2025
Tổng Doanh thu, thu nhập	Tỷ đồng	13.176	15.500	19.868	128%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	Tỷ đồng	1.108	1.200	3.865	322%
Cổ tức	%	16 %	16 %	16 %	100%



Đánh giá chung: Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng vượt trội. Tổng doanh thu, thu nhập đạt 19.868 tỷ đồng, đạt 128% so với kế hoạch và bằng 151% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 3.865 tỷ đồng, đạt 322% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 348% so với năm 2024.

- Năm 2025 Tổng công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu, thu nhập ở mức 120%. Tuy nhiên lợi nhuận thực hiện so với kế hoạch đạt ở mức cao 322%. Kết quả lợi nhuận này đến từ hoạt động tài chính và chuyển nhượng khoản đầu tư.
- So với kết quả năm 2024, tổng doanh thu, thu nhập năm 2025 tăng trưởng tích cực gần 151%, trong bối cảnh thị trường xây dựng và bất động sản vẫn còn nhiều biến động. Tổng công ty tiếp tục duy trì hoạt động thi công, triển khai các dự án và từng bước cải thiện hiệu quả hoạt động, qua đó củng cố vị thế và uy tín trên thị trường.

TÌNH HÌNH SỬ DỤNG TÀI SẢN

Cơ cấu tài sản

Chi tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	31.269	29.441	6,21%
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	23.627	17.689	33,58%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	7.641	11.752	-34,98%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	75,56%	60,08%	+15,48 điểm %
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	24,44%	39,92%	-15,48 điểm %

Hiệu quả sử dụng tài sản

Hiệu quả sử dụng tài sản	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024
Hiệu quả sử dụng tài sản (DT thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,53	0,44
Vòng quay VLĐ (DT thuần/VLĐ bình quân)	Lần	2,62	2,85
Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,13	0,04

Năm 2025, hiệu quả sử dụng tài sản của VINACONEX tiếp tục được cải thiện so với năm 2024. Cụ thể, hiệu quả sử dụng tài sản (doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân) tăng từ 0,44 lên 0,53, cho thấy doanh nghiệp đã nâng cao khả năng khai thác tài sản để tạo ra doanh thu.

Tuy nhiên, vòng quay vốn lưu động giảm nhẹ từ 2,85 lần năm 2024 xuống 2,62 lần năm 2025. Điều này phản ánh rằng mặc dù doanh thu tăng, nhưng quy mô tài sản ngắn hạn tăng nhanh hơn tương ứng với việc tăng vốn lưu động bình quân dẫn đến hiệu quả sử dụng vốn lưu động chưa được cải thiện tương ứng.

Trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều biến động, VINACONEX vẫn duy trì được kết quả kinh doanh tích cực. Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân) tăng mạnh từ 0,04 lên 0,13, cho thấy khả năng tạo lợi nhuận trên mỗi đồng tài sản đã được cải thiện rõ rệt.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chi tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Nợ phải trả	Tỷ đồng	18.787	18.325	2,52%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	16.137	12.912	24,98%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	2.650	5.413	-51,03%

Năm 2025, nợ phải trả của Tổng công ty tăng nhẹ lên 18.787 tỷ đồng, tương đương tăng 2,52% so với năm 2024. Mặc dù mức tăng không lớn, nhưng cho thấy doanh nghiệp đã có sự gia tăng nhất định trong việc sử dụng nguồn vốn vay và các nghĩa vụ tài chính.

Nợ ngắn hạn tăng mạnh 24,98%, từ 12.912 tỷ đồng lên 16.137 tỷ đồng. Điều này phản ánh doanh nghiệp gia tăng các khoản vay và nghĩa vụ thanh toán trong ngắn hạn, có thể nhằm phục vụ nhu cầu vốn lưu động hoặc tài trợ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Ngược lại, nợ dài hạn giảm mạnh 51,03%, từ 5.413 tỷ đồng xuống còn 2.650 tỷ đồng. Sự sụt giảm này một phần do Tổng công ty chủ động cắt giảm các khoản vay dài hạn, một phần giảm do hoàn thành chuyển nhượng khoản đầu tư vốn ở Công ty con.

ẢNH HƯỞNG CỦA CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI

Hiện tại, Tổng công ty không phát sinh các hợp đồng kinh tế thu bằng ngoại tệ và các khoản nợ phải trả, nợ vay chủ yếu được ghi nhận bằng đồng Việt Nam. Do đó, rủi ro tỷ giá hối đoái không tác động trực tiếp đến các khoản mục tiền tệ trên báo cáo tài chính.

Tuy nhiên, biến động tỷ giá vẫn có thể ảnh hưởng gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Cụ thể, việc tỷ giá tăng có thể làm gia tăng chi phí đầu vào đối với các nguyên vật liệu, máy móc, thiết bị nhập khẩu như sắt, thép, vật tư xây dựng,... Đồng thời, biến động tỷ giá cũng tác động đến mặt bằng giá cả hàng hóa và dịch vụ trong nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và khả năng kiểm soát giá thành của doanh nghiệp cũng như phương án kinh tế của doanh nghiệp.

Nhìn chung, việc biến động của tỷ giá không ảnh hưởng trực tiếp đến cấu trúc tài chính của Tổng công ty, nhưng vẫn có tác động gián tiếp đến hiệu quả hoạt động kinh doanh thông qua chi phí đầu vào và môi trường kinh tế vĩ mô. Do đó, Tổng công ty vẫn cần tiếp tục theo dõi diễn biến tỷ giá và có các biện pháp quản trị chi phí phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi trong tương lai.

ẢNH HƯỞNG CỦA CHÊNH LỆCH LÃI VAY

Năm 2025, chi phí lãi vay của Tổng công ty tiếp tục giảm xuống còn 376,33 tỷ đồng, tương đương giảm 13,35% so với mức 434,33 tỷ đồng của năm 2024. Đây là tín hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp tiếp tục duy trì hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí tài chính, góp phần giảm áp lực lãi vay và cải thiện kết quả kinh doanh.

Việc chi phí lãi vay tiếp tục giảm trong năm 2025 có thể đến từ việc Tổng công ty đẩy mạnh tái cơ cấu các khoản nợ, đặc biệt là giảm mạnh nợ dài hạn và tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn. Đồng thời, doanh nghiệp có thể đã tận dụng tốt hơn các nguồn vốn nội bộ hoặc các khoản vay với chi phí thấp hơn, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Xét về hệ số đòn bẩy tài chính, năm 2025 Tổng công ty tiếp tục duy trì xu hướng giảm so với năm trước. Mặc dù tổng nợ phải trả có tăng nhẹ, nhưng vốn chủ sở hữu tăng mạnh nhờ lợi nhuận giữ lại, giúp cải thiện đáng kể cơ cấu vốn và giảm mức độ phụ thuộc vào vốn vay. Điều này phản ánh chiến lược tài chính thận trọng và linh hoạt của Tổng công ty, tập trung vào việc nâng cao năng lực tài chính, kiểm soát rủi ro lãi vay và tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng trong các giai đoạn tiếp theo.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY MẸ



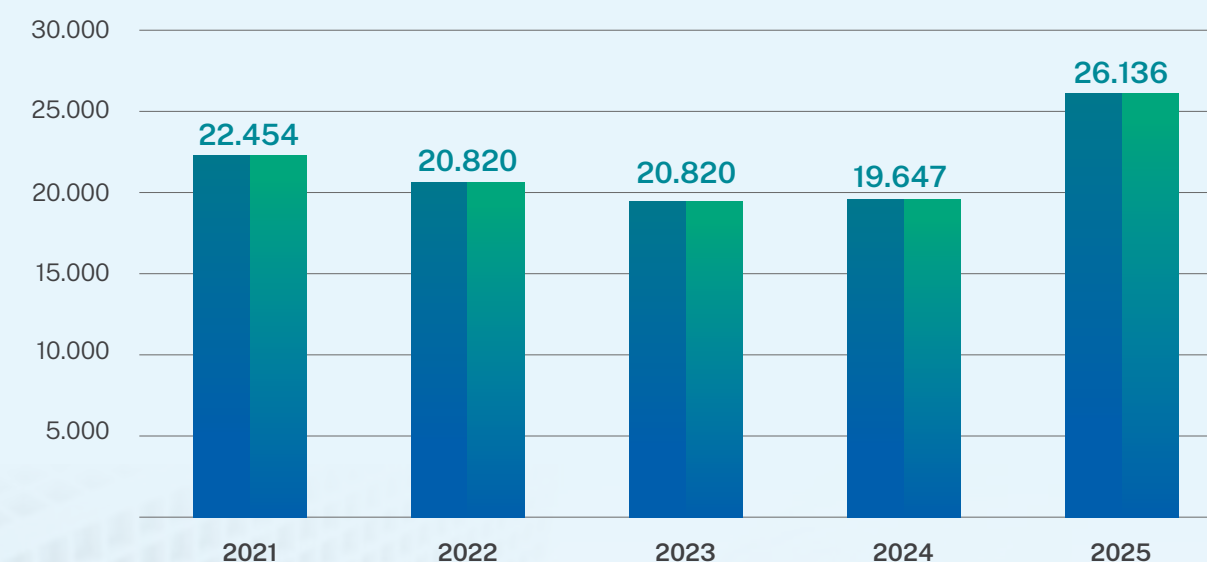
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	26.136.766.635.294	19.647.624.767.080	33%
Doanh thu thuần	10.581.178.656.694	9.011.522.441.000	17%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.287.396.875.142	941.351.334.702	355%
Lợi nhuận khác	(49.869.435.078)	17.836.705.607	
Lợi nhuận trước thuế	4.237.527.440.064	959.188.040.309	342%
Lợi nhuận sau thuế	3.453.293.317.082	860.613.000.906	301%
Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	100%

TỔNG TÀI SẢN

Đơn vị: Tỷ đồng



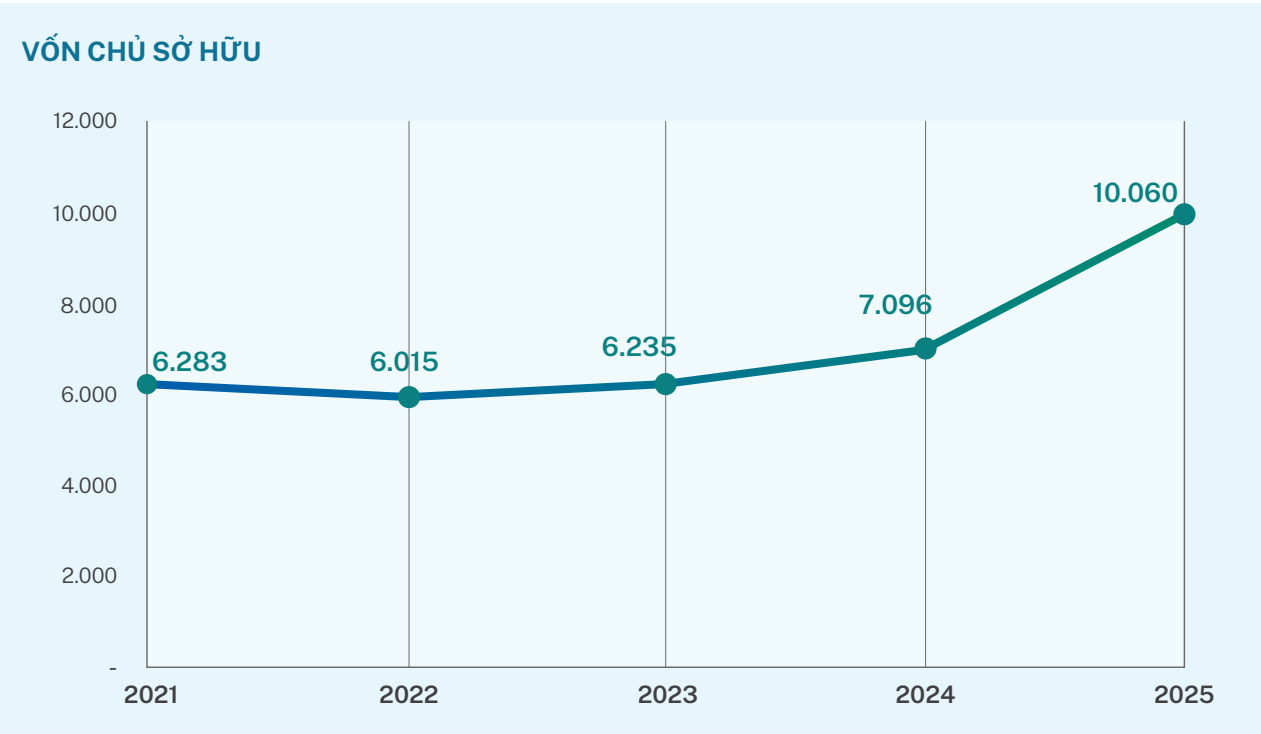
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,33	1,15
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1.04	0.84
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	61,5	63,9
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,6	1,8
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,72	2,68
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,46	0,46

Hệ số thanh toán ngắn hạn là khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn. Hệ số >1 cho thấy Tổng công ty có dư tài sản ngắn hạn để trang trải các khoản nợ ngắn hạn. Cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2025 so với năm 2024 đều tăng, điều này cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn đã được cải thiện.

Hệ số Nợ/Tổng tài sản của năm 2025 so với 2024 giảm từ 63,9% xuống 61,5% cho thấy Tổng công ty đã giảm mức độ phụ thuộc vào nợ vay. Đây là tín hiệu tích cực vì đã giảm được rủi ro trong tài chính, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất đang biến động tăng và ở mức cao như cuối năm 2025. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm xuống cho thấy cơ cấu vốn đã bớt rủi ro hơn và xu hướng này được đánh giá là tích cực vì Tổng công ty đang cải thiện sự tự chủ về tài chính.

Doanh thu thuần/Tổng tài sản giữ nguyên ở mức 0,46 cho thấy hiệu suất sử dụng tài sản vẫn giữ nguyên.

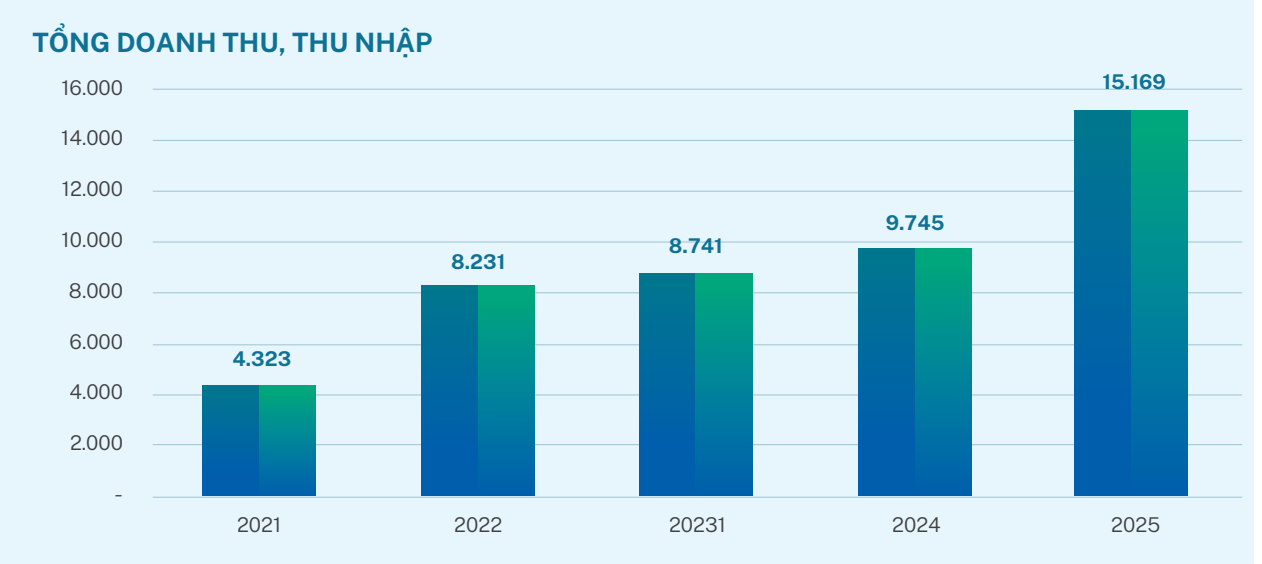


CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	32,6	9,6
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	40,3	12,9
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	15,1	4,4
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	40,5	10,4

Năm 2025 là năm Tổng công ty có đột biến về lợi nhuận, dẫn đến các chỉ tiêu về hệ số sinh lời trong năm 2025 cũng tăng cao so với năm 2024 và các năm trước. Cụ thể:

- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng mạnh từ 9,6% lên 32,6% cho thấy Tổng công ty đã cải thiện đáng kể khả năng chuyển đổi doanh thu thành lợi nhuận.
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu tăng cho thấy Tổng công ty đang sử dụng hiệu quả vốn chủ sở hữu để tạo ra lợi nhuận. Cơ cấu vốn cũng có sự thay đổi:
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 1,8 xuống 1,6 cũng cho thấy doanh nghiệp giảm bớt đòn bẩy tài chính. Điều này giúp doanh nghiệp có khả năng tự chủ tài chính cao hơn và giảm rủi ro tài chính.
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản phản ánh hiệu suất sử dụng tài sản cũng tăng gấp 3,4 lần.
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần tăng cao do Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 4 lần, từ 941,3 tỷ (2024) lên 4.287,3 tỷ (2025). Nguyên nhân tăng lợi nhuận thuần phần lớn đóng góp là từ lợi nhuận chuyển nhượng một số khoản đầu tư tài chính.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

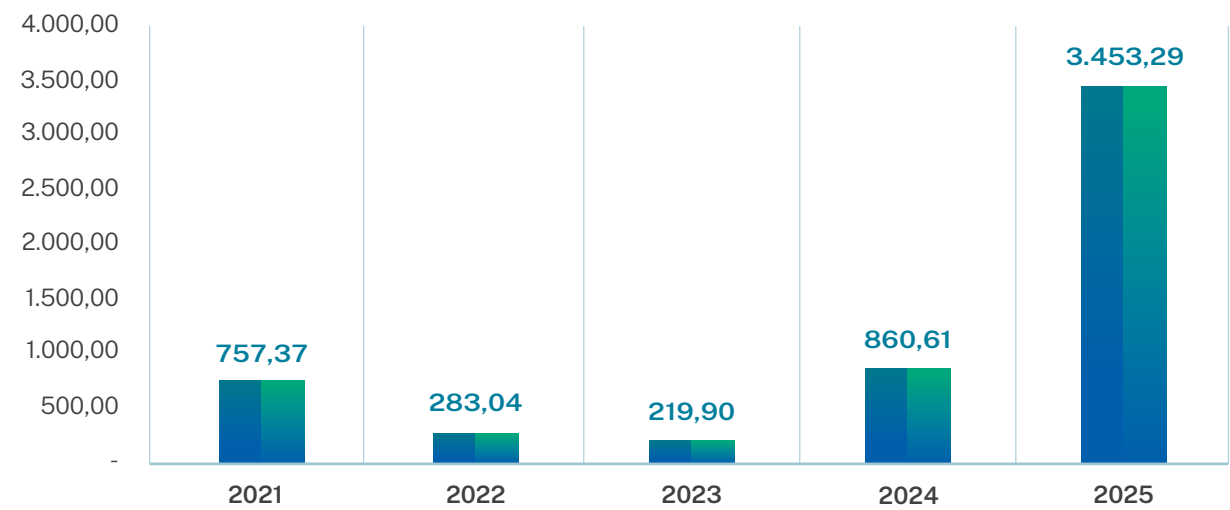
Chỉ tiêu	ĐV tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện 2025 so với Kế hoạch 2025
Tổng Doanh thu, thu nhập	Tỷ đồng	9.745	11.500	15.169	132%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	Tỷ đồng	860	1.000	3.453	345%
Cổ tức	%	16 %	16 %	16 %	100%

Đánh giá chung về Kết quả kinh doanh: Tổng doanh thu 15.169 tỷ đồng, đạt 132% so với kế hoạch và tăng 56% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế 3.453 tỷ đồng, đạt 345% so với kế hoạch năm 2025 và tăng 301% so với năm 2024.

So với kết quả năm 2024, doanh thu năm 2025 có mức tăng trưởng 32% mặc dù vẫn bị ảnh hưởng bởi những khó khăn của ngành xây dựng, bất động sản trong năm 2025 nói chung.

Lợi nhuận năm 2025 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng vượt trội so với kết quả thực hiện năm 2024. Nguyên nhân tăng lợi nhuận thuần phần lớn đóng góp là từ lợi nhuận chuyển nhượng một số khoản đầu tư tài chính.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ



TÌNH HÌNH SỬ DỤNG TÀI SẢN

Chi tiêu	ĐV tính	năm 2025	năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	26.136	19.647	33%
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	19.094	12.466	53%
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	7.042	7.181	(1,9)%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	73%	63%	
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	27%	37%	

HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN

Hiệu quả sử dụng tài sản	ĐV tính	2025	2024
Hiệu quả sử dụng tài sản (DT thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,46	0,46
Vòng quay VLĐ (DT thuần/VLĐ bình quân)	Lần	3,31	10,56
Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân)	Lần	15,1	4,4

Năm 2025, hiệu quả sử dụng tài sản và vốn lưu động của VINACONEX tiếp tục được cải thiện so với năm 2024. Cụ thể, hiệu quả sử dụng tài sản (doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân) giữ nguyên mức 0,46, cho thấy doanh nghiệp vẫn tối ưu hóa tài sản tốt để tạo ra doanh thu.

Vòng quay vốn lưu động giảm từ 10,56 lần năm 2024 xuống 3,31 lần năm 2025 nguyên nhân do vốn lưu động bình quân của năm 2025 tăng cao so với năm 2024.

Mặc dù các điều kiện vĩ mô và thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự thuận lợi, VINACONEX đã nỗ lực đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi. Tỷ suất sinh lời của tài sản (LNST/Tổng tài sản bình quân) tăng mạnh từ 4,4 lên 15,1, cho thấy khả năng tạo lợi nhuận trên mỗi đồng tài sản đã được cải thiện đáng kể.

Tóm lại, năm 2025, VINACONEX không chỉ duy trì mà còn nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và vốn lưu động, giúp doanh nghiệp đạt kết quả tài chính tốt hơn trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chi tiêu	ĐV tính	Năm 2025	Năm 2024	% tăng (+), giảm (-)
Nợ phải trả	Tỷ đồng	16.076	12.551	28,1%
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	14.335	10.830	32,4%
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	1.741	1.721	1,2%

Năm 2025, nợ phải trả của Tổng công ty tăng 3.525 tỷ đồng, tương đương tăng 28,1% so với năm 2024. Nguyên nhân chính do tăng các khoản vay và nợ thuê tài chính là 2.447 tỷ đồng, khoản thuế và các khoản phải nộp NN tăng 716 tỷ đồng.

Nợ ngắn hạn tăng 32,4%, từ 10.830 tỷ đồng lên 14.335 tỷ đồng do tăng các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 2.259 tỷ đồng.

Nợ dài hạn tăng nhẹ 1,2%, từ 1.721 tỷ đồng lên 1.741 tỷ đồng.

Mặc dù cả nợ ngắn hạn và dài hạn đều tăng, Tổng công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì sự ổn định tài chính, giúp giảm áp lực tài chính trong tương lai. Việc kiểm soát tốt các khoản nợ sẽ giúp doanh nghiệp linh hoạt hơn trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư trong các năm tiếp theo.

ẢNH HƯỞNG CỦA CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI

Hiện tại, Tổng công ty không phát sinh các hợp đồng kinh tế thu bằng ngoại tệ và các khoản nợ phải trả, nợ vay chủ yếu được ghi nhận bằng đồng Việt Nam. Do đó, rủi ro tỷ giá hối đoái không tác động trực tiếp đến các khoản mục tiền tệ trên báo cáo tài chính.

Tuy nhiên, biến động tỷ giá vẫn có thể ảnh hưởng gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Cụ thể, việc tỷ giá tăng có thể làm gia tăng chi phí đầu vào đối với các nguyên vật liệu, máy móc, thiết bị nhập khẩu như sắt, thép, vật tư xây dựng,... Đồng thời, biến động tỷ giá cũng tác động đến mặt bằng giá cả hàng hóa và dịch vụ trong nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và khả năng kiểm soát giá thành của doanh nghiệp cũng như phương án kinh tế của doanh nghiệp.

Nhìn chung, việc biến động của tỷ giá không ảnh hưởng trực tiếp đến cấu trúc tài chính của Tổng công ty, nhưng vẫn có tác động gián tiếp đến hiệu quả hoạt động kinh doanh thông qua chi phí đầu vào và môi trường kinh tế vĩ mô. Do đó, Tổng công ty vẫn cần tiếp tục theo dõi diễn biến tỷ giá và có các biện pháp quản trị chi phí phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi trong tương lai.

ẢNH HƯỞNG CỦA CHÊNH LỆCH LÃI VAY

Năm 2025, chi phí lãi vay của Tổng công ty tiếp tục giảm xuống còn 376,33 tỷ đồng, tương đương giảm 13,35% so với mức 434,33 tỷ đồng của năm 2024. Đây là tín hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp tiếp tục duy trì hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí tài chính, góp phần giảm áp lực lãi vay và cải thiện kết quả kinh doanh.

Việc chi phí lãi vay tiếp tục giảm trong năm 2025 có thể đến từ việc Tổng công ty đẩy mạnh tái cơ cấu các khoản nợ, đặc biệt là giảm mạnh nợ dài hạn và tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn. Đồng thời, doanh nghiệp có thể đã tận dụng tốt hơn các nguồn vốn nội bộ hoặc các khoản vay với chi phí thấp hơn, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

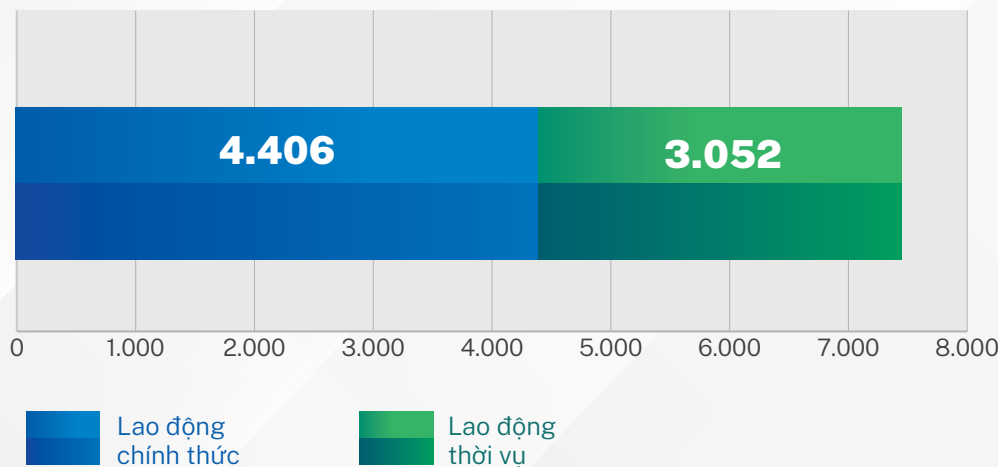
Xét về hệ số đòn bẩy tài chính, năm 2025 Tổng công ty tiếp tục duy trì xu hướng giảm so với năm trước. Mặc dù tổng nợ phải trả có tăng nhẹ, nhưng vốn chủ sở hữu tăng mạnh nhờ lợi nhuận giữ lại, giúp cải thiện đáng kể cơ cấu vốn và giảm mức độ phụ thuộc vào vốn vay. Điều này phản ánh chiến lược tài chính thận trọng và linh hoạt của Tổng công ty, tập trung vào việc nâng cao năng lực tài chính, kiểm soát rủi ro lãi vay và tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng trong các giai đoạn tiếp theo.

TỔ CHỨC, NHÂN SỰ

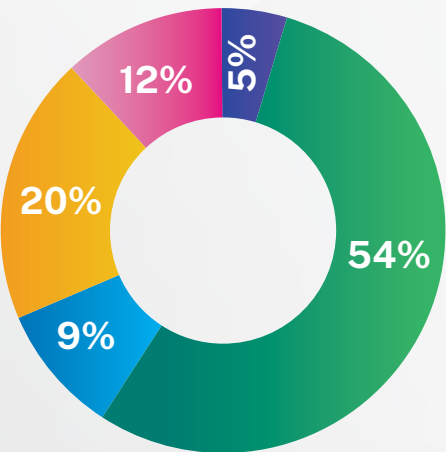
7.098 NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

(Tính đến thời điểm 31/12/2025)

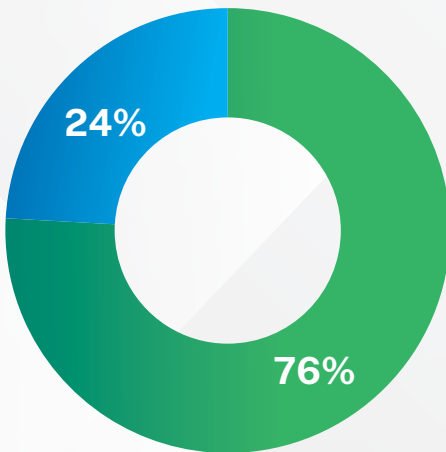


Lao động chính thức



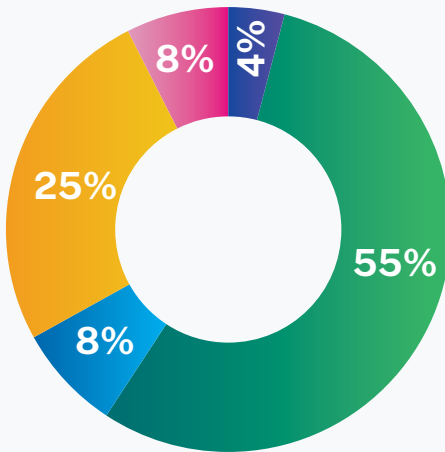
- Trình độ trên Đại học
- Công nhân kỹ thuật
- Trình độ Đại học
- Lao động phổ thông
- Trình độ Cao đẳng, trung cấp

Cơ cấu lao động



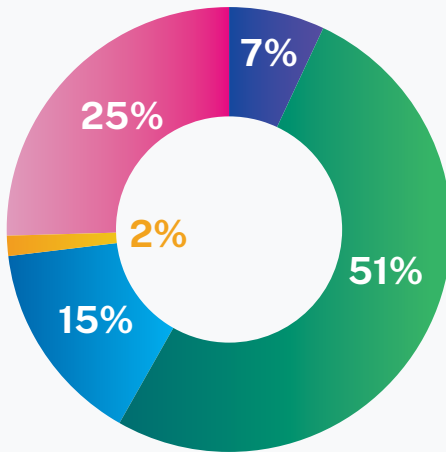
- Lao động Nam
- Lao động Nữ

Lao động Nam



- Trình độ trên Đại học
- Công nhân kỹ thuật
- Trình độ Đại học
- Lao động phổ thông
- Trình độ Cao đẳng, trung cấp

Lao động Nữ



- Trình độ trên Đại học
- Công nhân kỹ thuật
- Trình độ Đại học
- Lao động phổ thông
- Trình độ Cao đẳng, trung cấp

TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2025 đánh dấu bước phát triển vượt bậc trong hoạt động SXKD của Tổng công ty khi hhi nhận kết quả doanh thu, lợi nhuận hoàn thành vượt kế hoạch được ĐHCĐ phê duyệt và đạt thành tích cao nhất trong 37 năm xây dựng và phát triển của Tổng công ty. Với việc triển khai đồng loạt tại nhiều địa phương trong cả nước đã kéo theo nhu cầu lớn về nhân lực trong lĩnh vực xây dựng và tạo ra sự cạnh tranh gay gắt trong việc thu hút, giữ chân nguồn nhân lực của các doanh nghiệp. Cùng với việc đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông, Tổng công ty đã tiếp tục thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao tiền lương và chế độ đãi ngộ, phúc lợi cho người lao động. 100% người lao động thuộc Tổng công ty đều được chi trả tiền công, tiền lương đầy đủ và đúng hạn theo quy định. Ngoài 12 tháng tiền lương trong năm, người lao động còn được hưởng chế độ thưởng trong các ngày lễ tết với tổng giá trị tương đương 3 tháng tiền lương/người/năm. Tổng công ty đảm bảo chi trả tiền lương đầy đủ, kịp thời, không để xảy ra

tình trạng nợ lương người lao động. Các chế độ BHXH, BHYT, BHTN của người lao động được Tổng công ty thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật.

Cùng với việc đảm bảo tiền lương Tổng công ty tiếp tục hoàn thiện và nâng cao các chế độ phúc lợi khác cho người lao động và đưa vào Thỏa ước lao động tập thể như một sự cam kết trong việc thực hiện ổn định, lâu dài, trong đó có thể kể đến các chế độ như ăn ca, hỗ trợ chi phí đi lại (đối với người lao động làm việc tại các công trình), các chế độ hỗ trợ người lao động nghỉ thai sản, hiếu, hỉ, tặng quà cho người lao động nghỉ hưu trí hoặc nhân dịp các ngày truyền thống.

Tổng quỹ lương thực chi năm 2025 của Công ty mẹ là 351 tỷ đồng, tăng 10,9% so với năm 2024 (do tăng số lượng lao động thực hiện các dự án mới và điều chỉnh tăng tiền lương cho người lao động để đảm bảo tính cạnh tranh, thu hút nhân lực). Thu nhập bình quân của người lao động Công ty mẹ đạt 23,7 triệu đồng/người/tháng.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Những thay đổi về cơ cấu tổ chức

Để thực hiện chiến lược phát triển bền vững, khẳng định vị thế hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng, Tổng công ty đã triển khai một số thay đổi về cơ cấu nhân sự như: Bổ nhiệm thêm 02 Phó Tổng giám đốc để tập trung phát triển, mở rộng thị trường tại khu vực miền Trung, và miền Nam. Ngoài ra, VINACONEX tiếp tục thực hiện việc sắp xếp, đề cử nhân sự tham gia thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát các công ty thành viên để tăng cường hoạt động quản trị trong hệ thống VINACONEX. Đối với công việc đặc thù tại các dự án xây lắp, VINACONEX thành lập mới một số Ban điều hành/Ban chỉ huy dự án trực thuộc các Ban QLDA1, BQLDA2, BQLDA3. Đặc biệt, việc VINACONEX mua phần vốn Nhà nước tại Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN) và tham gia các dự án phát triển hệ thống bệnh viện quốc tế AEGIS đã thể hiện sự chuyển dịch về định hướng phát triển của VINACONEX sang các nhóm ngành về an sinh xã hội, phát triển bền vững.

Một số chính sách, quản lý

Đẩy mạnh việc ứng dụng CNTT, các công cụ AI trong công tác quản lý, điều hành nhân sự: thực hiện việc chấm công, đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ, tính lương, giải quyết chế độ nghỉ phép cho người lao động khối văn phòng thông qua phần mềm quản lý nhân sự; thực hiện việc lập và cập nhật hồ sơ nhân sự điện tử kịp thời; nâng cấp phần mềm E-Office để xử lý tài liệu; bước đầu triển khai số hoá việc quản lý các dự án xây lắp thông qua phần mềm quản lý chuyên biệt.

Triển khai chính sách đào tạo nội bộ: Thực hiện các buổi đào tạo, bồi dưỡng kiến thức mới qua hình thức học trực tiếp hoặc online về các chuyên đề: đấu thầu qua mạng, quản lý dự án đầu tư; Triển khai các buổi đào tạo trực tiếp tại các công trường về quy trình làm việc, an toàn toàn lao động, nhận diện thương hiệu VINACONEX; tổ chức các buổi Talk show của lãnh đạo Tổng công ty về các chuyên đề liên quan đến chiến lược phát triển doanh nghiệp, những thay đổi về chính sách trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản, tài chính, giáo dục và đào tạo trong thời đại mới... cho CBCNV Tổng công ty và lãnh đạo các đơn vị thành viên.

Với tầm nhìn dài hạn, VINACONEX xác định con người và công nghệ là hai giá trị then chốt, tạo động lực cho giai đoạn phát triển mới. Trong năm 2025, Tổng công ty chủ động phối hợp với các tổ chức đào tạo hàng đầu triển khai nhiều chương trình đào tạo chuyên sâu, tập trung vào các lĩnh vực mũi nhọn như đường sắt tốc độ cao, kỹ thuật - công nghệ cao và các chuyên ngành mới, đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng hiện đại của đất nước.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

VINACONEX luôn thực hiện tốt trách nhiệm xã hội thông qua việc duy trì ổn định việc làm cho người lao động và tạo ra nhiều cơ hội việc làm mới tại các dự án trọng điểm trải dài từ Bắc vào Nam như: các dự án thành phần thuộc dự án đường bộ cao tốc Bắc Nam phía Đông, , dự án đường vành đai 4 Vùng

Thủ đô, dự án cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành, Dự án Cái Nước - Cà Mau...

Năm 2025 đánh dấu bước đi chiến lược của VINACONEX trong hành trình mở rộng hệ sinh thái đầu tư đa ngành, khi Tổng công ty chính thức hiện diện tại các lĩnh vực dịch vụ thiết yếu gắn trực tiếp với chất lượng sống của người dân, tiêu biểu là y tế và hạ tầng nước - môi trường.

Việc khởi công Bệnh viện Quốc tế AEGIS - một tổ hợp y tế tư nhân quy mô lớn bậc nhất Việt Nam với định hướng tiệm cận các tiêu chuẩn quốc tế - thể hiện tầm nhìn dài hạn của VINACONEX trong phát triển lĩnh vực chăm sóc sức khỏe chất lượng cao. Song song với lĩnh vực y tế, VINACONEX tiếp tục mở rộng đầu tư vào hạ tầng nước và môi trường thông qua việc tiếp nhận quyền sở hữu chi phối tại Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Đây là bước đi quan trọng trong lộ trình hoàn thiện chuỗi giá trị đầu tư của Tổng công ty, củng cố vai trò tại các lĩnh vực hạ tầng thiết yếu, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị bền vững và bảo vệ môi trường.

Với các dự án này, VINACONEX từng bước phát triển một hệ sinh thái đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà ở - trường học - bệnh viện - thương mại - nước sạch - môi trường. Một hệ sinh thái lấy con người làm trung tâm, lấy chất lượng sống và lợi ích cộng đồng làm thước đo, qua đó mở rộng không gian phát triển dài hạn và đóng góp tích cực vào các mục tiêu phát triển của đất nước trong giai đoạn mới.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

VINACONEX thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho người lao động theo quy định pháp luật. Trong năm 2025, VINACONEX đã phối hợp với Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Hồng Ngọc - Phúc Trường Minh tổ chức khám sức khỏe cho toàn bộ cán bộ công nhân viên thuộc Công ty mẹ đang hoạt động tại khu vực Hà Nội với chi phí 913.363.900 đồng. Đối với CBCNV làm việc trên các công trường, dự án tại các tỉnh, thành phố khác, Tổng công ty đã chủ động liên hệ với các cơ sở y tế lớn tại địa phương để tổ chức thăm khám, lập hồ sơ sức khỏe cho người lao động theo quy định.

Năm 2025 cũng là năm đầu tiên, VINACONEX phối hợp với Bảo hiểm Bảo Việt triển khai chương trình bảo hiểm sức khỏe cho CBNV (ngoài BHYT theo quy định của Nhà nước) với chi phí hơn 1 tỷ đồng. Đây là minh chứng rõ ràng cho những nỗ lực và tâm huyết của Ban lãnh đạo Tổng công ty nhằm giúp người lao động được bảo vệ toàn diện hơn trước các rủi ro về sức khỏe, giảm gánh nặng chi phí khi phát sinh điều trị mà còn tạo tâm lý an tâm, ổn định để tập trung làm việc và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

VINACONEX thực hiện chế độ nâng lương, nâng bậc cho CBCNV theo quy chế tiền lương của đơn vị; Giải đáp thắc mắc kịp thời của CBCNV trong việc thực hiện chế độ, chính sách của Nhà nước, không để xảy ra tình trạng khiếu kiện về chế độ chính sách trong toàn Tổng công ty.

Thực hiện công tác nghiệp vụ về BHXH theo quy định của BHXH Việt Nam, đảm bảo tối đa quyền lợi người lao động. Trong năm 2025, VINACONEX đã giải quyết 179 trường hợp ốm đau, thai sản với tổng kinh phí được Cơ quan BHXH chi trả là 1.514.405.788 đồng. Cùng với việc tăng trưởng doanh thu, số lao động bình quân đóng BHXH năm 2025 là 960 lao động (tăng 6,43% so với năm 2024, trong đó lao động tăng là 371, lao động giảm là 304). Tổng kinh phí trích nộp BHXH năm 2025 là 26.121.598.427 (tăng 11,45% so với năm 2024).

Trong suốt hành trình phát triển, VINACONEX luôn xác định con người và tổ chức vững mạnh là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển lâu dài. Năm 2025, cùng với việc tập trung nâng cao hiệu quả sản xuất - kinh doanh, Tổng công ty tiếp tục chú trọng xây dựng và lan tỏa các giá trị văn hóa doanh nghiệp, coi đây là nguồn lực tinh thần quan trọng, tạo nên sự gắn kết và đồng thuận trong toàn hệ thống.

Trong đó, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Tổng công ty tiếp tục phát huy vai trò đồng hành, là cầu nối gắn kết người lao động, đoàn viên, thanh niên với các mục tiêu phát triển chung của doanh nghiệp. Thông qua việc tổ chức hiệu quả các hoạt động phong trào, chăm lo đời sống vật chất, tinh thần và khơi dậy tinh thần trách nhiệm, sáng tạo, các tổ chức quần chúng đã góp phần củng cố sự đoàn kết nội bộ, tạo động lực để đội ngũ cán bộ, người lao động yên tâm công tác, cống hiến và trưởng thành cùng VINACONEX.

VINACONEX tiếp tục thể hiện rõ trách nhiệm xã hội thông qua việc tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ đồng bào tại các địa phương bị ảnh hưởng bởi thiên tai, dịch bệnh trên cả nước. Năm 2025, nhiều hoạt động thiện nguyện, sẽ chia vì cộng đồng được Tổng công ty và các đơn vị thành viên triển khai kịp thời, thiết thực, thể hiện tinh thần trách nhiệm và nghĩa tình của doanh nghiệp đối với xã hội, với tổng giá trị gần 5 tỷ đồng.





Hoạt động đào tạo

Hoạt động đào tạo của VINACONEX bám sát định hướng phát triển SXKD trên ba trụ cột chính là xây dựng, bất động sản và đầu tư tài chính để phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, hướng đến vị thế tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam và khu vực.

Năm 2025 là năm có nhiều đột phá trong hoạt động đào tạo khi VINACONEX phối hợp Đại học Xây dựng Hà Nội liên tiếp triển khai các chương trình đào tạo nhằm chuẩn bị nguồn nhân lực cho chiến lược tham gia vào các dự án trọng điểm Quốc Gia như: Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng công trình giao thông chuyên ngành đường sắt tốc độ cao và đường sắt đô thị, Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng chuyên ngành kỹ thuật công trình hạ tầng, Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng chuyên ngành Kỹ thuật xây dựng công trình đặc biệt.... với tổng chi phí: 6.180.410.875 đồng. VINACONEX không chỉ đầu tư tài chính, cử cán bộ đi đào tạo mà còn tham gia trực tiếp cùng với đội ngũ chuyên gia, giảng viên đầu ngành vào việc xây dựng các modul học và giáo trình học nhằm xây dựng chương trình đào tạo mang tính ứng dụng cao và bám sát với công việc thực tế.

Bên cạnh việc đầu tư đào tạo mũi nhọn, VINACONEX chú trọng đào tạo, bồi dưỡng chứng chỉ hành nghề xây dựng, chứng chỉ hành nghề PCCC, chứng chỉ ATLD-VSLĐ, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, giám sát công trình, tập huấn thuế, báo cáo tài chính, cập nhật luật đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, xây dựng chiến lược Marketing, sáng tạo nội dung quảng cáo, Facebook Marketing, thiết kế đồ họa, tổ chức tập huấn phần mềm dự toán và bóc tách khối lượng...

Song song với đào tạo trong nước, VINACONEX tiên phong cử cán bộ, kỹ sư tham gia các chương trình nghiên cứu, học tập tại những quốc gia có trình độ khoa học - công nghệ tiên tiến, nhằm tiếp cận các công nghệ hiện đại, phương thức quản trị và chuẩn mực quốc tế. Qua đó, Tổng công ty từng bước hình thành đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có khả năng làm chủ công nghệ và sẵn sàng tham gia các dự án quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong thời gian tới.

STT	Đơn vị	Số cán bộ được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ (người)	Tổng số giờ đào tạo (giờ)	Tổng kinh phí đào tạo (triệu đồng)
1	Công ty mẹ	962	10.624	6.180
	• Lãnh đạo quản lý	80	840	915
	• Chuyên viên	882	9.784	5.265
2	Đơn vị thành viên	2248	12.586	4.862
	• Lãnh đạo quản lý	612	658	1.468
	• Chuyên viên	1.636	11.928	3.394
3	Tổng cộng	3.210	23.210	11.042



CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ



1 DỰ ÁN CAPITAL ONE, HÀ NỘI

Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX.
Địa điểm	Ô đất ký hiệu CCKV, Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công, Thành phố Hà Nội
Quy mô đầu tư xây dựng	13.141 m2.
Tình hình triển khai dự án	• Hoàn thành hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; • Hoàn thành hồ sơ thẩm duyệt thiết kế về PCCC; • Hoàn thành hồ sơ xin phép xây dựng; • Khởi công dự án vào tháng 4/2025; • Hoàn thành thi công một phần các hạng mục của dự án, gồm: tường dẫn, tường vây, cọc khoan nhồi, cột kingpost, dầm bo đỉnh tường vây, kết cấu dầm sàn tầng L ngoài nhà, đào đất, kết cấu vành semi hầm B1; • Hoàn thành hồ sơ thỏa thuận đấu nối thoát nước, nghiệm thu thi công đấu nối thoát nước với hệ thống thoát nước của TP. Hà Nội.



2 DỰ ÁN VERA DIAMOND CITY, QUẢNG NINH

Chủ đầu tư	Liên danh nhà đầu tư VINACONEX và Phúc Khánh.
Địa điểm	Tỉnh Quảng Ninh.
Quy mô đầu tư xây dựng	48,8 ha.
Mục tiêu và Quy mô đầu tư	Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...); đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho UBND thành phố Móng Cái quản lý sau khi xây dựng hoàn thành; xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài một số công trình nhà ở bám trục đường chính, gồm: 105 căn nhà phố thương mại; 69 căn nhà liền kề; 84 căn biệt thự.
Tình hình triển khai dự án	Trong ranh giới giao đất đợt 1 (23,3 ha): Hoàn thành thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và triển khai thi công phần xây thô; được Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với một số căn nhà ở; hoàn thành thi công xây dựng khu Văn phòng bán hàng; đang triển khai thi công khu phức hợp tiện ích của Dự án với quy mô 10,3 ha; đang triển khai công tác bán hàng. Trong ranh giới giao đất đợt 2 (21,7 ha): Hoàn thành công tác thi công hạ tầng kỹ thuật; đang triển khai thủ tục nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật, điều chỉnh tiến độ Dự án, triển khai công tác bán hàng.



3 DỰ ÁN KHU KHÁCH SẠN RESORT NGHỈ DƯỠNG, NHÀ HÀNG THUỘC KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ BÃI TẮM HẠ THANH, QUẢNG NAM

Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX.
Địa điểm	Tỉnh Quảng Nam.
Quy mô đầu tư xây dựng	19.725 m2.
Mục tiêu và Quy mô đầu tư	Xây dựng tổ hợp khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng đạt tiêu chuẩn 4 sao bao gồm: Xây dựng 01 tòa nhà hỗn hợp khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp.
Tình hình triển khai dự án	Đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến đất đai và được UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất. Đang hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường cho dự án.



4 DỰ ÁN ĐTXD VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO 1 & 2, KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC, HÀ NỘI

Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX.
Địa điểm	Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng	• Khu công nghiệp CNC 1: 19,12 ha. • Khu công nghiệp CNC 2: 248,32 ha.
Tình hình triển khai dự án	• Đang triển khai đầu tư dự án.



5 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG ANH, HÀ NỘI

Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX.
Địa điểm	Xã Thụ Lâm, xã Phúc Thịnh, Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng	300 ha.
Tình hình triển khai dự án	• Đã được Ban quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội ban hành Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; • Thuê đơn vị tư vấn có năng lực, lập Hồ sơ đánh giá tác động môi trường (ĐTM), Báo cáo nghiên cứu khả thi (BCNCKT), Thiết kế cơ sở cho dự án trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.



6 DỰ ÁN KHU NGHỈ DƯỠNG CONDOTEL RESORT VEN BIỂN TẠI PHƯỜNG BÌNH KIẾN, ĐẮK LẮK

Chủ đầu tư	Tổng công ty CP VINACONEX (VINACONEX & Phúc Anh chiếm 61%, Apec chiếm 39%).
Địa điểm	Phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk.
Quy mô đầu tư xây dựng	93.800,3 m2.
Mục tiêu và Quy mô đầu tư	• Diện tích đất sử dụng: 93.800,3m2. Trong đó, Khu A (36,582.13 m2) gồm các khu đất thương mại dịch vụ; Khu B (57,218.21 m2) gồm các khu đất khách sạn trung tâm, khách sạn mini, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà liền kề phục vụ nghỉ dưỡng, khu đất thương mại dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. • Diện tích sàn xây dựng: 249.284,8m2.
Tình hình triển khai dự án	• Đã được UBND thành phố Tuy Hòa (cũ) phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 năm 2021; gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng để thực hiện dự án năm 2022 và cấp giấy phép môi trường năm 2022; phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa - tỷ lệ 1/2000 năm 2024; kéo dài thời gian gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng năm 2024. • Được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy và Giấy phép xây dựng năm 2025. • Hiện nay, Tổng công ty đang thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.



7 DỰ ÁN VINACONEX DIAMOND TOWER, HÀ NỘI

Địa điểm	459C phố Bạch Mai, phường Bạch Đằng, Hà Nội.
Quy mô đầu tư xây dựng	93.800,3 m2.
Mục tiêu và Quy mô đầu tư	• Diện tích đất sử dụng: 11.099 m2. - Diện tích sàn xây dựng (chưa gồm tầng hầm và bán hầm): 86.290 m2. - Xây dựng dự án với các khu chức năng gồm: • 02 tầng hầm để xe; • 01 tầng bán hầm làm chợ truyền thống; • Tầng 1 đến tầng 5 bố trí chức năng Thương mại dịch vụ; • Khối tháp bố trí chức năng căn hộ chung cư: từ tầng 6 đến tầng 15; • Khối tháp bố trí chức năng văn phòng hạng A: tầng 6 đến tầng 25.
Tình hình triển khai dự án	• Đã thực hiện bán hết phần diện tích chung cư, diện tích thương mại dịch vụ và chuyển nhượng 36.000 m2 diện tích sàn văn phòng hạng A cho khách hàng, đưa Tòa nhà đi vào hoạt động kinh doanh.



CÁC DỰ ÁN XÂY LẮP

I. NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

01	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 10: Thi công xây dựng công trình Dự án: Đường kết nối từ đường cao tốc Vân Đồn đến cảng Vạn Ninh (Vạn Gia), thành phố Móng Cái Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thành phố Móng Cái 402.140.267.773 đồng 26/03/2021 - 31/12/2026
02	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu: Thi công xây lắp dự án thành phần 1, đoạn Km11+240 - Km26+500 Dự án Hoàn thiện Đường ven biển 129 (Võ Chí Công) Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam 287.279.667.000 đồng 19/12/2022 - 31/12/2026
03	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 11-XL: Thi công xây dựng công trình (bao gồm khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần Bãi Vọt - Hàm Nghi thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 Ban QLDA Thăng Long (Bộ GTVT) 3.034.951.526.980 đồng Đã hoàn thành tháng 4/2025

04	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu XL02: Thi công xây dựng đoạn Km337+500 - Km368+350 (bao gồm khảo sát, thiết kế BVTC) Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 Ban QLDA 7 (Bộ GTVT) 1.017.740.643.484 đồng Đã hoàn thành tháng 4/2025
05	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu XL01: Thi công xây dựng đoạn Km568+200 - Km600+700 (bao gồm khảo sát, thiết kế BVTC) Dự án thành phần đoạn Vũng Áng - Bùng thuộc Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 Ban QLDA Đường sắt 1.424.335.338.723 đồng Đã hoàn thành tháng 12/2025
06	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 03-XL: Thi công xây dựng đoạn Km0+00 đến Km12+500 Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Hà Giang Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Hà Giang 898.365.415.000 đồng 07/04/2023 - 30/04/2026

NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG



07	Tên hợp đồng	Gói thầu số 15: Thi công xây dựng và thiết bị (gồm cả chi phí đảm bảo giao thông, di chuyển thiết bị và một số chi phí liên quan) Dự án Đầu tư xây dựng nút giao Phú Thứ và tuyến đường kết nối tại xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Hà Nam
	Giá trị hợp đồng	616.125.957.200 đồng
	Tiến độ thi công	Đã hoàn thành tháng 11/2025
08	Tên hợp đồng	Gói thầu số 11: Thi công xây lắp đoạn Km159+500-Km174+000 (bao gồm khảo sát, lập thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1
	Chủ đầu tư	Ban QLDA 2 tỉnh Sóc Trăng
	Giá trị hợp đồng	169.612.360.000 đồng
	Tiến độ thi công	12/06/2023 - 28/11/2026
09	Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng số 01: đoạn từ Km94+400 - Km113+200 (bao gồm chi phí đảm bảo giao thông thủy, bộ; Chi phí khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công và chi phí dự phòng) Dự án thành phần 3 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1
	Chủ đầu tư	Sở Giao thông Vận tải tỉnh Hậu Giang
	Giá trị hợp đồng	117.532.598.000 đồng
	Tiến độ thi công	15/06/2023 - 17/04/2027



10	Tên hợp đồng	Gói thầu số 4.6: Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và lập thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay (ga hàng hóa, cách ly) và các công trình khác Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1
	Chủ đầu tư	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP
	Giá trị hợp đồng	1.414.777.835.000 đồng
	Tiến độ thi công	Đã hoàn thành tháng 7/2025
11	Tên hợp đồng	Gói thầu số 10-XL: Thi công xây dựng đoạn Km23+00 - Km34+200 (bao gồm khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1
	Chủ đầu tư	Ban QLDA 85
	Giá trị hợp đồng	944.982.424.000 đồng
	Tiến độ thi công	27/06/2023 - 30/04/2026
12	Tên hợp đồng	Gói thầu số 09/TP2-XL: Xây dựng đoạn tuyến từ Km13+17,92 đến Km36+166,74 Dự án thành phần 2.1: Xây dựng đường song hành (đường đô thị) địa phận thành phố Hà Nội thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội
	Giá trị hợp đồng	1.816.280.162.000 đồng
	Tiến độ thi công	16/06/2023 - 09/06/2026

NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

13	Tên hợp đồng Gói thầu số 5.10: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Nhà ga hành khách Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1 Chủ đầu tư Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP Giá trị hợp đồng 3.924.390.220.746 đồng Tiến độ thi công 28/08/2023 - 30/11/2026
14	Tên hợp đồng Gói thầu số 10: Thi công xây lắp đoạn Km144+500 đến Km159+500 (bao gồm khảo sát, lập thiết kế bản vẽ thi công) Dự án thành phần 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 Chủ đầu tư Ban QLDA 2 tỉnh Sóc Trăng Giá trị hợp đồng 201.271.858.000 đồng Tiến độ thi công 10/11/2023 - 26/05/2027
15	Tên hợp đồng Gói thầu số 22: Thi công xây lắp hệ thống an toàn giao thông (bao gồm khảo sát + thiết kế bản vẽ thi công) Dự án Đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1, dự án thành phần 2 đoạn qua địa bàn thành phố Cần Thơ. Chủ đầu tư Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thành phố Cần Thơ Giá trị hợp đồng 203.746.911.000 đồng Tiến độ thi công 24/11/2023 - 24/11/2027
16	Tên hợp đồng Gói thầu XL5: Xây dựng đường vành đai 3 đoạn qua thành phố Thủ Đức (Từ Km 23+550 đến Km 25+985) Dự án thành phần 1: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm kênh Thầy Thuốc) Chủ đầu tư Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông Giá trị hợp đồng 314.154.498.672 đồng Tiến độ thi công 26/12/2023 - 26/10/2026



17	Tên hợp đồng Gói thầu XL1: Thi công xây dựng Nút giao Tân Vạn (Km25+990 đến Km28+383) Dự án thành phần 5: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương (bao gồm nút giao Tân Vạn và cầu Bình Gởi) Chủ đầu tư Ban QLDA Đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Bình Dương Giá trị hợp đồng 359.564.049.068 đồng Tiến độ thi công 02/04/2024 - 30/12/2026
18	Tên hợp đồng Gói thầu số 12: Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2 Mở rộng nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài Chủ đầu tư Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP Giá trị hợp đồng 2.687.378.440.714 đồng Tiến độ thi công Đã hoàn thành tháng 11/2025
19	Tên hợp đồng Gói thầu xây lắp số 02 (Đoạn 2 Km9+534,68 - Km12+900) thuộc Dự án xây dựng cầu Ba Lai 8 trên tuyến đường bộ ven biển tỉnh Bến Tre Chủ đầu tư Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Bến Tre Giá trị hợp đồng 572.186.079.155 đồng Tiến độ thi công 27/06/2024 - 12/06/2026

NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

20	Tên hợp đồng	Gói thầu Thi công xây dựng thuộc Dự án Xây mới 07 (cầu và cống) trên tuyến Đường tỉnh 863
	Chủ đầu tư	Ban QLDA và phát triển quỹ đất huyện Cái Bè
	Giá trị hợp đồng	37.831.889.000 đồng
	Tiến độ thi công	Đã hoàn thành tháng 9/2025

21	Tên hợp đồng	Gói thầu số 4.7: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong Cảng hàng không thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1
	Chủ đầu tư	Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP
	Giá trị hợp đồng	1.166.473.211.000 đồng
	Tiến độ thi công	15/09/2024 - 11/08/2026

22	Tên hợp đồng	Gói thầu XL-01: Thi công xây lắp (bao gồm khảo sát, lập thiết kế BVTC) hạng mục nền, mặt đường và các công trình trên tuyến đoạn từ Km19+000 - Km40+750 (trừ 02 công trình hầm và các hạng mục nền, mặt đường, công trình trên tuyến đoạn từ Km34+990 - Km37+87,870 và đoạn từ Km37+798,400 - Km38+911,540) Dự án: Cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu (đoạn từ Km19+000-Km53+00 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình)
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Hòa Bình
	Giá trị hợp đồng	576.007.380.000 đồng
	Tiến độ thi công	23/09/2024 - 13/09/2027

23	Tên hợp đồng	Gói thầu số 06: Thi công xây dựng đường giao thông và bảo hiểm công trình Dự án Đầu tư xây dựng đường dẫn cầu Cậy mới và đường 33m kéo dài (qua địa phận huyện Cẩm Giàng) nối đường Vũ Công Đán, thành phố Hải Dương
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Hải Dương
	Giá trị hợp đồng	225.800.569.000 đồng
	Tiến độ thi công	23/10/2024 - 30/07/2026

24	Tên hợp đồng	Gói thầu số 14: Thi công xây dựng công trình Dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh 327, đoạn từ nút giao Cổng tỉnh đến đường trục chính trung tâm thị xã Đông Triều
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ninh
	Giá trị hợp đồng	219.075.251.000 đồng
	Tiến độ thi công	20/11/2024 - 30/09/2026

25	Tên hợp đồng	Gói thầu số 10 (xây dựng và mua sắm hàng hóa): Xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị công trình Dự án Nâng cấp đường 25B đoạn từ trung tâm huyện Nhơn Trạch ra Quốc lộ 51, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Đồng Nai
	Giá trị hợp đồng	832.222.911.684 đồng
	Tiến độ thi công	20/11/2024 - 30/09/2026

26	Tên hợp đồng	Gói thầu số 28: Lập Thiết kế bản vẽ thi công (bao gồm cả Lập ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM)) và thi công toàn bộ Công trình giao thông, Công trình hạ tầng kỹ thuật và mua sắm, lắp đặt thiết bị công trình (không bao gồm phần di chuyển công trình HTKT) Dự án Đầu tư Xây dựng nút giao khác mức giữa đường Vành đai 3,5 với Đại lộ Thăng Long, huyện Hoài Đức
	Chủ đầu tư	Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội
	Giá trị hợp đồng	1.363.956.963.000 đồng
	Tiến độ thi công	24/12/2024 - 14/01/2028



NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

27	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 4.8: Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị, lập thiết kế bản vẽ thi công công trình giao thông nội cảng và hạ tầng kỹ thuật cảng hàng không, Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong Cảng hàng không thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1 Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP 1.428.802.279.671 đồng 08/04/2025 - 30/06/2026
28	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 30: Thi công xây dựng công trình và đảm bảo an toàn giao thông (đoạn từ đầu cầu vượt đường sắt đến cầu Ngà) Dự án đầu tư, nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn từ Trịnh Văn Bô đến hết địa phận quận Nam Từ Liêm) Ban QLDA Đầu tư Xây dựng quận Nam Từ Liêm 225.106.465.000 đồng 18/12/2024 - 14/07/2027
29	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 13: Toàn bộ phần xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công (đoạn từ Km 1+400,74 - Km 2+251,24) Dự án đầu tư xây dựng đường giao thông từ ĐT.277 đến khu lưu niệm đồng chí Nguyễn Văn Cừ, thành phố Từ Sơn (đoạn từ UBND phường Trang Hạ đi khu lưu niệm đồng chí Nguyễn Văn Cừ) Ban Quản lý dự án Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh 129.934.136.000 đồng 08/04/2025 - 30/06/2026
30	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 12: Thi công hệ thống an toàn giao thông, hệ thống chiếu sáng toàn tuyến Dự án: Đường tỉnh 918 (giai đoạn 2) Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố Cần Thơ 11.907.717.989 đồng 26/05/2025 - 31/12/2026



31	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu XL1: Thi công xây dựng đoạn La Sơn - Hòa Liên (bao gồm khảo sát, thiết kế BVTC và lắp đặt thiết bị) Dự án: Dự án mở rộng cao tốc Bắc - Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Liên Ban Quản lý dự án Đường Hồ Chí Minh 1.028.867.838.561 đồng 26/05/2025 - 31/03/2026
32	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 4.12: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình đường cất hạ cánh thứ 2, đường lăn và các công trình đồng bộ khác của Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1 Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP 390.082.964.936 đồng 03/06/2025 - 04/06/2026
33	Tên hợp đồng Chủ đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu B.02: Thi công xây dựng công trình cầu vượt sông Hồng Km46+932 thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức đối tác công tư Công ty cổ phần Đầu tư đường cao tốc Nam Định - Thái Bình 763.518.293.029 đồng 09/08/2025 - 31/12/2026

NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

34	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 12: Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị đường cát hạ cánh, đường lăn, sân đỗ máy bay và các công trình phụ trợ thuộc Dự án Mở rộng, nâng cấp Cảng hàng không Cà Mau Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP 588259484923 đồng 12/08/2025 - 28/09/2026
35	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu XL02: Thi công đường cao tốc đoạn Km13+900 - Km25+920 thuộc Dự án: Mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành Tổng công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH MTV 652.684.369.000 đồng 12/08/2025 - 11/01/2027
36	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 28: Xây lắp Công trình: Đường Kim Long - Bình Ba, huyện Châu Đức Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Châu Đức 318.075.624.047 đồng 22/12/2025 - 08/12/2028
37	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu số 22: Thi công xây lắp tuyến đường từ nút giao Quốc lộ 3 cũ đến cầu vượt sông Ngũ Huyện Khê Dự án: Dự án đầu tư xây dựng đường kết nối cầu Tứ Liên từ nút giao đường dẫn cầu Tứ Liên với đường Trường Sa đến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên Ủy ban nhân dân xã Đông Anh 140.558.978.471 đồng 24/12/2025 - 04/05/2027
38	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 25: Thi công hệ thống điện chiếu sáng Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) - đoạn qua tỉnh Tuyên Quang Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Châu Đức 318.075.624.047 đồng 22/12/2025 - 08/12/2028



39	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Gói thầu XL12: Xây dựng hệ thống chiếu sáng - Tín hiệu - An toàn giao thông đoạn qua thành phố Thủ Đức Dự án: Dự án thành phần 1: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm Kênh Thầy Thuốc) thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông 208.158.765.895 đồng 29/12/2025 - 01/01/2027
40	Tên hợp đồng Chú đầu tư Giá trị hợp đồng Tiến độ thi công	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 9: Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Dự án: Sửa chữa đường cát hạ cánh, đường lăn Cảng hàng không Quốc tế Liên Khương Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP 182.245.563.732 đồng 31/12/2025 - 01/08/2026



II. NHÓM DỰ ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

01

Tên hợp đồng

Gói thầu 12: Xây dựng công trình và cung cấp lắp đặt thiết bị

Dự án Cải tạo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cảnh quan đô thị hồ Đồng Đa

Chủ đầu tư

Ban QLDA Đầu tư Xây dựng quận Đống Đa

Giá trị hợp đồng

191.120.321.000 đồng

Tiến độ thi công

Đã hoàn thành tháng 12/2025

02

Tên hợp đồng

Gói thầu số 5: Thi công Cấp nước cho các hộ dân còn lại xã Ngũ Hiệp, Ngọc Hồi, Liên Ninh, xây dựng tuyến ống DN225, DN160 bổ sung nguồn nước cho Ô TT2, Ô TT3, Ô TT5 huyện Thanh Trì

Dự án Cấp nước cho các hộ dân còn lại xã Ngũ Hiệp, Ngọc Hồi, Liên Ninh, xây dựng tuyến ống DN225, DN160 bổ sung nguồn nước cho Ô TT2, Ô TT3, Ô TT5 huyện Thanh Trì

Chủ đầu tư

Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội

Giá trị hợp đồng

9.585.093.928 đồng

Tiến độ thi công

Đã hoàn thành tháng 9/2025

03

Tên hợp đồng

Gói thầu số 06: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị khu phía bắc (bao gồm đường giao thông và các công trình HTKT theo đường)

Dự án Hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghệ cao Hòa Lạc

Chủ đầu tư

Ban QLDA các dự án và Khai thác hạ tầng

Giá trị hợp đồng

135.661.505.000 đồng

Tiến độ thi công

29/12/2024 - 18/08/2026

04

Tên hợp đồng

Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu: Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm các tiểu cảnh và các loại cây xanh)

Dự án: Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2 TP. Bắc Giang

Chủ đầu tư

Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn

Giá trị hợp đồng

317.252.947.622 đồng

Tiến độ thi công

09/07/2025 - 05/04/2026

III. NHÓM DỰ ÁN DÂN DỤNG

01	Tên hợp đồng Gói thầu: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Dự án Xây dựng trường tiểu học Hoàng Liệt tại ô đất C1/TH2 (TH-III.15.2)
	Chủ đầu tư Ban QLDA Đầu tư Xây dựng quận Hoàng Mai
	Giá trị hợp đồng 199.146.477.000 đồng
	Tiến độ thi công Đã hoàn thành tháng 11/2025
02	Tên hợp đồng Gói thầu: Thi công xây dựng, mua sắm, lắp đặt thiết bị các hạng mục còn lại Dự án: Đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa tỉnh Nam Định
	Chủ đầu tư Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Nam Định
	Giá trị hợp đồng 298.483.163.000 đồng
	Tiến độ thi công Đã hoàn thành tháng 6/2025

03	Tên hợp đồng Gói thầu: HCMVNU-CW-02: Xây dựng phần thô và hạ tầng bên ngoài Trung tâm Nghiên cứu Tiên Tiến Dự án: Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
	Chủ đầu tư Ban Quản lý dự án quốc tế
	Giá trị hợp đồng 145.432.607.446 đồng
	Tiến độ thi công 21/11/2024 - 30/06/2026
04	Tên hợp đồng Dự án Khu đô thị du dịch Cái Giá - Cát Bà (Dự án Cát Bà Amatina)
	Chủ đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX
	Giá trị hợp đồng 2.555.969.921.828 đồng
	Tiến độ thi công 19/10/2020 - 14/01/2027
05	Tên hợp đồng HCMVNU-CW-03: Xây dựng phần hoàn thiện và đường ven hồ Trung tâm Nghiên cứu Tiên Tiến Dự án: Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
	Chủ đầu tư Ban Quản lý dự án quốc tế
	Giá trị hợp đồng 168.761.032.997 đồng
	Tiến độ thi công 16/04/2025 - 30/07/2026
06	Tên hợp đồng Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng Gói thầu: Thi công công trình Nhà ở xã hội cao tầng - Giai đoạn 1 Khu đô thị Việt Đức Legend City
	Chủ đầu tư Công ty cổ phần Ống thép Việt - Đức VG PIPE
	Giá trị hợp đồng 286.342.088.040 đồng
	Tiến độ thi công 31/07/2025 - 07/09/2026

NHÓM DỰ ÁN DÂN DỤNG



07	Tên hợp đồng	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng Gói thầu: Thi công kết cấu và hoàn thiện Dự án: Tổ hợp bệnh viện T' HOSPITAL
	Chủ đầu tư	Công ty TNHH T' HOSPITAL
	Giá trị hợp đồng	2.443.679.883.067 đồng
	Tiến độ thi công	03/09/2025 - 08/12/2028

08	Tên hợp đồng	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 19: Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị các hạng mục Đại sảnh; khối giảng đường lớp học; khối hiệu bộ; hội trường; thư viện; nhà cầu kết nối; hạng mục phụ trợ, ngoài nhà; trạm xử lý nước thải; trạm biến áp và đường dây Dự án: Xây dựng Trường Đào tạo cán bộ Lê Hồng Phong thành phố Hà Nội
	Chủ đầu tư	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội
	Giá trị hợp đồng	62.254.568.000 đồng
	Tiến độ thi công	06/10/2025 - 09/04/2027

09	Tên hợp đồng	Hợp đồng Tổng thầu EPC Thiết kế - Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình Dự án Đầu tư xây dựng công trình Trụ sở làm việc Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương
	Chủ đầu tư	Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội
	Giá trị hợp đồng	195.603.547.021 đồng
	Tiến độ thi công	10/10/2025 - 01/07/2027

10	Tên hợp đồng	Gói thầu: XD-TB 01/2025: Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Dự án: Trung tâm chăm sóc và điều trị chất lượng cao của Bệnh viện C Đà Nẵng
	Chủ đầu tư	Bệnh viện C Đà Nẵng
	Giá trị hợp đồng	3.767.071.164 đồng
	Tiến độ thi công	18/11/2025 - 22/12/2026

11	Tên hợp đồng	Hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị Gói thầu DN-CW--05: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị khối Nhà thí nghiệm SP5.1, Giảng đường SP4.3 và cảnh quan nội khu thuộc Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Dự án: Tiểu dự án 1 Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình cấp thiết cho Đại học Đà Nẵng tại Hòa Quý - Điện Ngọc, vay vốn Ngân hàng Thế giới thuộc Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình cấp thiết cho Đại học Đà Nẵng tại Hòa Quý - Điện Ngọc
	Chủ đầu tư	Ban Quản lý dự án ODA - Đại học Đà Nẵng
	Giá trị hợp đồng	28.998.226.682 đồng
	Tiến độ thi công	02/12/2025 - 25/02/2027

12	Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng công trình và lắp đặt thiết bị công trình: Nhà thí nghiệm chuyên ngành số 1, số 2; Khu văn phòng hội nghị và triển lãm; Viện vi sinh vật và công nghệ sinh học; Viện tài nguyên môi trường; Hành lang cầu thuộc khu trung tâm của khu viện và trung tâm nghiên cứu VNC2 (WB/VNUHN/CW06)
	Chủ đầu tư	Ban Quản lý dự án "Phát triển các đại học quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"
	Giá trị hợp đồng	477.049.254.430 đồng
	Tiến độ thi công	15/12/2025 - 23/06/2027

NHÓM DỰ ÁN DÂN DỤNG

13	Tên hợp đồng	Gói thầu: Thi công xây dựng công trình và lắp đặt thiết bị công trình: Nhà thí nghiệm chuyên ngành số 3; Viện công nghệ thông tin; Viện quốc tế pháp ngữ; Trung tâm nano và năng lượng; Thiết bị chuyên dụng toàn khu trung tâm của khu viện và trung tâm nghiên cứu VNC2 (WB/VNUHN/CW07)
	Chủ đầu tư	Ban Quản lý dự án "Phát triển các đại học quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"
	Giá trị hợp đồng	488.732.860.225 đồng
	Tiến độ thi công	15/12/2025 - 23/06/2027

14	Tên hợp đồng	Hợp đồng thi công Gói thầu: Thi công kết cấu, hoàn thiện, cơ điện (không bao gồm cửa vách nhôm kính, mái kính) Tòa nhà văn phòng 38 Bích Câu
	Chủ đầu tư	Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Mỏ
	Giá trị hợp đồng	232.061.312.820 đồng
	Tiến độ thi công	26/01/2026 - 10/11/2027

IV. NHÓM DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP

01	Tên hợp đồng	Gói thầu số 02XL-BA: Thi công xây lắp công trình Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái giai đoạn 2 đợt 1 Dự án Thủy điện tích năng Bắc Ái
	Chủ đầu tư	Ban Quản lý dự án Điện 3 - Chi nhánh Tập đoàn Điện lực Việt Nam
	Giá trị hợp đồng	274.449.214.252 đồng
	Tiến độ thi công	13/02/2025 - 30/06/2030

02	Tên hợp đồng	Công trình Kho thành phẩm (3)(5)
	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Cheng Loong Bình Dương Paper
	Giá trị hợp đồng	80.676.000.000 đồng
	Tiến độ thi công	Đã hoàn thành tháng 2/2026

03	Tên hợp đồng	Hợp đồng xây dựng Gói thầu: Thi công xây dựng giai đoạn II Dự án: Nhà máy công nghệ kim loại Macking
	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Công nghệ kim loại Macking
	Giá trị hợp đồng	154.440.000.000 đồng
	Tiến độ thi công	31/12/2025 - 13/10/2026

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
I	CỔ PHẦN		
1	Mã giao dịch:	VCG	
2	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần	
3	Thị trường niêm yết:	Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM	
4	Người chịu trách nhiệm CBTT:	Ông Vũ Mạnh Hùng Giám đốc Ban Đối ngoại - Pháp chế	
5	Tổng số cổ phần đang lưu hành:	646.468.336	
6	Loại cổ phần:	Phổ thông	
7	Cổ phần chuyển nhượng tự do	646.468.336	100%
8	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	0	0%
9	Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hoặc bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài	Không	
II	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG		
1	Cổ đông lớn		
	+ Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings:	291.820.993	45,14%
	Cổ đông nhỏ	354.647.343	54,86%
2	Cổ đông tổ chức:	328.474.177	50,81%
	Cổ đông cá nhân:	317.994.159	49,19%
3	Cổ đông trong nước:	623.442.521	96,4%
	Cổ đông nước ngoài:	23.025.815	3,56%
	Cổ đông nhà nước:	0	0%
	Cổ đông khác:	646.468.336	100%
III	TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU		
1	Chào bán ra công chúng:	Không thực hiện	
2	Chào bán riêng lẻ:	Không thực hiện	
3	Chuyển đổi trái phiếu:	Không thực hiện	
4	Chuyển đổi chứng quyền:	Không thực hiện	
5	Chia cổ phiếu thưởng:	Không thực hiện	
6	Trả cổ tức bằng cổ phiếu:	Trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu (tỷ lệ 8%)	- Tổng số cổ phiếu trước khi phát hành: 598.593.458 - Số cổ phiếu đã phân phối: 47.874.878 - Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 646.468.336

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
IV	GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ	Không	
V	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU QUỸ HIỆN TẠI	0	
VI	CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC	Không	

(Nguồn: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo danh sách chốt ngày 23/3/2026)

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025

- Làm tốt nhiệm vụ công bố thông tin theo quy định, cung cấp cho các nhà đầu tư đầy đủ, đúng thời hạn thông tin về các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty thông qua mục Quan hệ cổ đông trên website Tổng công ty, gồm: báo cáo tài chính, báo cáo thường niên, báo cáo quản trị, báo cáo giao dịch cổ phiếu, thông tin về việc thực hiện quyền của cổ đông như quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông, quyền nhận cổ tức, mua cổ phiếu, v.v. Bên cạnh đó, hỗ trợ và cung cấp thông tin cho cổ đông thông qua hình thức trả lời trực tiếp qua điện thoại, email theo yêu cầu.
- Hỗ trợ cổ đông thực hiện thủ tục điều chỉnh thông tin với Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam để lưu ký chứng khoán, ghi tăng số cổ phần trên sổ chứng nhận cổ phần, nhận cổ tức bằng tiền, cấp sổ chứng nhận cổ phần mới, v.v.
- Tham gia tổ chức các kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường, phối hợp thực hiện thủ tục chi trả cổ tức các năm cho cổ đông, v.v.
- Căn cứ đề xuất của các nhà đầu tư, báo cáo Ban Tổng giám đốc bố trí các buổi làm việc với nhà đầu tư để cập nhật thông tin về tình hình, phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như trao đổi cơ hội hợp tác (nếu có).



CHƯƠNG 3

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 98 Thành viên Hội đồng quản trị
- 104 Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 120 Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị 2025
- 126 Báo cáo của Ban Kiểm soát
- 134 Thành viên Ban Tổng giám đốc
- 138 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **NGUYỄN HỮU TỚI**

Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến 13/02/2026)

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Đến 13/02/2026, thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Quản lý và Phát triển thương hiệu (đến 13/02/2026).
- Phụ trách Tiểu ban Chiến lược và Con người (đến 13/02/2026).

TÓM LƯỢC TIỂU SỬ

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1980-1998:	Cán bộ kỹ thuật, Đội phó, Đội trưởng Công ty Xây dựng số 5 - Nam Định
1980-1998:	Giám đốc Chi nhánh Xây dựng 5.04 - Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2000:	Phó giám đốc Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2001-2019:	Phó giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng số 12
2019-25/7/2027:	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
26/7/2024 đến 13/02/2026	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX

CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT NẤM GIỮ TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC (đến 13/02/2026)

- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings
- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP VIWACO
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vinaconex Dung Quất
- Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng số 12



Ông **TRẦN ĐÌNH TUẤN**

Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ 13/02/2026)

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 27.076 cổ phần (tỷ lệ 0,00419%)

Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Trước 13/02/2026, thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Từ 13/02/2026 đến nay, thực hiện thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Quản lý và Phát triển thương hiệu (từ 13/02/2026).

TÓM LƯỢC TIỂU SỬ

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2004-2011	Công ty Kiểm toán DICO Limited tại Anh quốc
2011-2014	Công ty CP Giao nhận kho vận ngoại thương
2014-2015	Phòng các Định chế tài chính - Bộ Tài chính
2015-2017	Phó Trưởng Ban Hợp tác quốc tế Liên Minh HTX Việt Nam
2018-2019	Giám đốc Trung tâm Thiết kế - Nội thất, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao Hoà Lạc
2019-2021	Tổng giám đốc Công ty CP VINACONEX Thiết kế và Nội thất
2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
2022 đến 13/02/2026	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
13/02/2026 đến nay	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX

Chức danh Thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác

- Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Pacific Holdings
- Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần VINACONEX Thiết kế và Nội thất
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư VINACONEX Quảng Ninh
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VIMECO



Ông **NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**
Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Thực hiện nhiệm vụ Tổng giám đốc theo quy định tại Điều lệ Tổng công ty; Trực tiếp chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động SXKD của Tổng công ty trên cơ sở kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Thực hiện nhiệm vụ do HĐQT ủy quyền cho Tổng giám đốc theo quy định tại Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách.
- Phụ trách Tiểu ban Chiến lược và Con người (từ 13/02/2026).

TÓM LƯỢC TIỂU SỬ

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1988-1991	Cán bộ Nhà máy Bê tông Xuân Mai
1992-2001	Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8
2001-2018	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng
2018-2019	Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
2019 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX

CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT NẮM GIỮ TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH An Quý Hưng
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VINACONEX 25
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bách Thiên Lộc



Ông **DƯƠNG VĂN MẬU**
Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc thường trực

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 15.952 cổ phần (tỷ lệ 0,00247%)

Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Đầu tư và Phát triển thị trường.
- Phụ trách Tiểu ban Khoa học và Công nghệ.

TÓM LƯỢC TIỂU SỬ

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Trung tâm nghiên cứu thiết kế và ứng dụng công nghệ mới R&D - thuộc VINACONEX
2004-2008	Trưởng phòng Công nghệ, Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2008-2013	Giám đốc Công ty CP Tư vấn Thiết kế VINACONEX Xuân Mai
2013	Ủy viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2013 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Tổng công ty CP VINACONEX

CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT NẮM GIỮ TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VIWACO
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Điện miền Bắc 2
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP VIMECO (đến 18/3/2025)
- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV VINACONEX Đầu tư
- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản VINACONEX



Ông **LÊ MINH TÚ**
Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Quyền hạn, nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT Tổng công ty.
- Phụ trách Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách.

TÓM LƯỢC TIỂU SỬ

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2005-2006	Kỹ sư Công ty cổ phần Xây dựng Contrexim Meco
2006-2008	Chuyên viên Sở Xây dựng Hà Tây
2008-2011	Chuyên viên Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội
2012 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn đô thị Việt Nam - Vinacity
7/2024 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần ĐTXD Cụm công nghiệp Hòa Bình
4/2025 đến nay	Thành viên độc lập HĐQT Tổng công ty cổ phần VINACONEX

CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT NẮM GIỮ TẠI CÁC CÔNG TY KHÁC

- Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần ĐTXD Cụm công nghiệp Hòa Bình





BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2025, kinh tế thế giới trải qua nhiều biến động phức tạp, tăng trưởng duy trì ở mức trung bình trong bối cảnh các rủi ro địa chính trị chưa hạ nhiệt, chính sách tiền tệ thận trọng tiếp tục được nhiều nền kinh tế lớn thực hiện đã ảnh hưởng tới hoạt động thương mại, đầu tư và triển vọng tăng trưởng toàn cầu trong dài hạn.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam nổi lên như một điểm sáng với khả năng thích ứng linh hoạt và nền tảng vĩ mô ổn định. Năm 2025, tăng trưởng GDP đạt khoảng 8,02%, thuộc nhóm cao nhất khu vực và thế giới; quy mô nền kinh tế tiếp tục mở rộng với động lực tăng trưởng chính đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của khu vực sản xuất - xuất khẩu, hiệu quả lan tỏa của đầu tư công, sự ổn định của dòng vốn FDI và niềm tin tiêu dùng nội địa từng bước được cải thiện. Lĩnh vực xây dựng ghi nhận những tín hiệu phục hồi rõ nét, đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh, đặc biệt trong các

lĩnh vực hạ tầng giao thông, năng lượng và đô thị. Thị trường bất động sản từng bước lấy lại đà tăng trưởng khi các vướng mắc pháp lý dần được tháo gỡ, nguồn cung được cải thiện và niềm tin của nhà đầu tư, khách hàng từng bước phục hồi.

Trong bối cảnh đó, VINACONEX đã chủ động nắm bắt cơ hội, phát huy lợi thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh động sản. Với chiến lược điều hành linh hoạt, kiểm soát rủi ro chặt chẽ và năng lực triển khai dự án đã được khẳng định, Tổng công ty đã đạt những kết quả rất tích cực trong hoạt động SXKD năm 2025. Các lĩnh vực cốt lõi đều có sự cải thiện về hiệu quả, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng chung, qua đó tiếp tục khẳng định vị thế và uy tín của VINACONEX trên thị trường, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD CỦA TỔNG CÔNG TY, CÁC YẾU TỐ VỀ MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI NĂM 2025

Bằng sự nỗ lực của toàn hệ thống, năm 2025 ghi nhận việc VINACONEX hoàn thành vượt mức tất cả các chỉ tiêu SXKD chính được ĐHĐCĐ giao, trong đó doanh thu và lợi nhuận đạt mức cao nhất trong lịch sử 37 năm xây dựng và phát triển.

Tổng công ty tiếp tục khẳng định vị thế nhà thầu hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng giao thông. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản được duy trì ổn định, đảm bảo hiệu quả khai thác vận hành đối với các dự án sau đầu tư, đồng thời xây dựng phương án phân kỳ đầu tư các dự án mới phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường. Hoạt động đầu tư tài chính, tái cấu trúc doanh nghiệp tiếp tục mang lại hiệu quả tích cực, góp phần đảm bảo năng lực tài chính cho Tổng công ty, cũng như mở ra những cơ hội và định hướng phát triển mới, trong đó điểm nhấn là việc Tổng công ty mua lại phần vốn nhà nước tại Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Văn hóa doanh nghiệp được duy trì và phát triển; việc làm và thu nhập của người lao động được cải thiện; quyền lợi của các cổ đông được đảm bảo.

(chi tiết phân tích về những rủi ro, cơ hội, thách thức của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội, môi trường và tác động đến hoạt động SXKD của Tổng công ty được nêu ở các phần trong Báo cáo này).

2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

HĐQT đã thực hiện vai trò quản lý toàn diện tất cả các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của VINACONEX theo quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị của Tổng công ty, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của doanh nghiệp. Từng thành viên HĐQT đều phát huy được năng lực, vai trò trong lĩnh vực được phân công phụ trách. Năm 2025, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ hàng quý với tổng số 5 cuộc họp và thực hiện 56 lần xin ý kiến bằng văn bản, trên cơ sở đó đã ban hành 61 nghị quyết và quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Tổng công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được ban hành đúng quy định và được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời.

Căn cứ yêu cầu công việc, HĐQT đã ban hành Nghị quyết về việc bầu ông Trần Đình Tuấn - Thành viên HĐQT, giữ chức danh Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 13/02/2026 thay thế cho ông Nguyễn Hữu Tới. Hiện nay, 02 thành viên HĐQT tạm thời không thể thực hiện được chức trách, nhiệm vụ (nội dung chi tiết đã được Tổng công ty công bố thông tin ngày 07/3/2026).



Một số kết quả hoạt động nổi bật của HĐQT trong năm 2025

- Thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của HĐQT trong công tác quản trị theo quy định tại Điều lệ Tổng công ty; chỉ đạo, phối hợp với Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Tổng công ty và các công ty thành viên theo quy định.
- Chỉ đạo lập Báo cáo thường niên 2024; Báo cáo quản trị năm 2025.
- Phê duyệt việc lựa chọn và ký hợp đồng với công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 của Tổng công ty; Chỉ đạo việc lập Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025.
- Chỉ đạo thực hiện việc thanh toán cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt (8%) và bằng cổ phiếu (8%); niêm yết bổ sung cổ phiếu VCG tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
- Chỉ đạo thực hiện thủ tục thay đổi ngành, nghề kinh và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng công ty (lần thứ 15).
- Chỉ đạo thực hiện việc thay đổi mẫu dấu pháp nhân của Tổng công ty.
- Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2025.
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Tổng công ty đối với ông Lê Văn Huy và ông Nguyễn Hải Đăng; bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính đối với bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang; bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Tài chính - Kế hoạch đối với bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.
- Phê duyệt tái cấu trúc phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CPXD số 12; chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX ITC); mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN).
- Chỉ đạo tổ chức thành công các hoạt động kỷ niệm 37 năm ngày thành lập Tổng công ty (27/9/1988 - 27/9/2025); Phối hợp tổ chức thành công Đại hội nhiệm kỳ của Đảng ủy, Công đoàn, Đoàn Thanh niên Tổng công ty, góp phần duy trì và phát triển văn hoá doanh nghiệp và lan tỏa thương hiệu VINACONEX trong cộng đồng xã hội.

3. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ TUÂN THỦ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Đánh giá tổng quát năm 2025, Tổng công ty luôn hoạt động tuân thủ hoàn toàn các quy định pháp luật về quản trị công ty, phù hợp với thông lệ hoạt động kinh doanh quốc tế, không có nội dung nào chưa thực hiện theo quy định.

Trong năm 2025 và các năm tiếp theo, Hội đồng quản trị Tổng công ty quyết tâm tiếp tục chỉ đạo hoạt động SXKD của Tổng công ty tuân theo luật định, đồng thời có một số kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty, gồm:

- Đưa việc tuân thủ quy định của pháp luật vào thành văn hóa doanh nghiệp, làm tôn chỉ trong mọi hoạt động của doanh nghiệp; phổ biến, chỉ đạo, giám sát thực hiện thường xuyên đối với cán bộ quản lý và toàn thể công nhân viên lao động về việc tuân thủ.
- Giao nhiệm vụ cho Người phụ trách quản trị công ty, Tiểu ban thư ký tổng hợp phối hợp tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban điều hành trong việc giám sát tuân thủ.
- Cử cán bộ quản lý, cán bộ làm việc liên quan đến công tác pháp chế, quan hệ cổ đông, tài chính, v.v. tham gia các khóa đào tạo, nâng cao hiểu biết, năng lực về quản trị doanh nghiệp.

4. ĐÁNH GIÁ VIỆC VINACONEX THỰC HIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY THEO BỘ NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ CÔNG TY THEO THÔNG LỆ TỐT NHẤT CỦA VIỆT NAM

A. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT

1. Thiết lập rõ Vai trò, Trách nhiệm và Cam kết của HĐQT

- Đại hội đồng cổ đông VINACONEX đã thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT, trong đó xác định rõ ràng và công bố toàn bộ các vai trò, trách nhiệm và trách nhiệm giải trình của từng thành viên HĐQT.
- Thành viên HĐQT hiểu biết đầy đủ về nghĩa vụ và trách nhiệm ủy thác của mình, làm việc trên cơ sở có đầy đủ thông tin, một cách trung thành, miễn cưỡng, cẩn trọng, và vì lợi ích cao nhất của công ty và cổ đông, đồng thời cũng quan tâm đến lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan của công ty. Sơ yếu lý lịch ứng viên HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT tham gia các cuộc họp, trao đổi định kỳ hàng tháng với Ban Tổng giám đốc để thúc đẩy văn hóa quản trị công ty tốt trong công ty và liên tục giám sát tính hiệu quả của văn hoá đó. Chi tiết thể hiện trong Báo cáo quản trị 6 tháng, 1 năm của Tổng công ty.
- HĐQT có Tiểu ban Chiến lược và Con người tham mưu chương trình quy hoạch kế cận hiệu quả cho các vị trí thành viên HĐQT, CEO, và thành viên Ban Tổng giám đốc chủ chốt để bảo đảm tăng trưởng và gia tăng liên tục giá trị của cổ đông.

2. Thiết lập một HĐQT có Năng lực và Chuyên nghiệp

- Tập thể HĐQT sở hữu các quan điểm, chuyên môn, kỹ năng, năng lực đa dạng và phù hợp để đóng vai trò chèo lái và giám sát công ty hiệu quả. Sơ yếu lý lịch ứng viên HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT Tổng công ty có 1/5 thành viên không điều hành, giúp đưa ra những nhận định độc lập, khách quan, đảm bảo tính kiểm soát.
- Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp gồm một số thành viên làm nhiệm vụ của Thư ký Công ty, giúp việc cho HĐQT.
- Đại hội đồng cổ đông VINACONEX đã thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.



3. Bảo đảm Vai trò Lãnh đạo Hiệu quả và tính Độc lập của HĐQT

- Các thành viên HĐQT đều cam kết và trên thực tế đều đã hoàn thành chức trách, nhiệm vụ được giao một cách có trách nhiệm với Tổng công ty.
- 1/5 thành viên HĐQT Tổng công ty là thành viên độc lập.
- Thành viên độc lập HĐQT có đầy đủ các tiêu chuẩn và năng lực cần thiết để tham gia đóng góp cho HĐQT. Sơ yếu lý lịch ứng viên độc lập HĐQT đã được đăng tải trên website Tổng công ty và thông báo công khai đến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- VINACONEX đã có thành viên độc lập HĐQT từ năm 2021. Thành viên độc lập HĐQT hiện tại của VINA-CONEX tham gia từ tháng 4/2025.

4. Thiết lập các Ủy ban trực thuộc HĐQT

- HĐQT đã thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ của Tổng công ty năm 2021, có chức năng bảo đảm các kiểm soát nội bộ phù hợp được duy trì và Tổng công ty tuân thủ luật pháp và quy định liên quan.
- HĐQT có Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động kinh doanh của Tổng công ty.
- HĐQT có Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về lương, thưởng, thù lao, phụ cấp, chính sách lao động và tiền lương, đảm bảo thu hút, tận dụng được nguồn lao động chất lượng cao, có trí tuệ, có năng lực làm việc, góp phần vào sự phát triển của Tổng công ty.

5. Bảo đảm Hoạt động Hiệu quả của HĐQT

- HĐQT có báo cáo kết quả hoạt động năm trước, phương hướng nhiệm vụ hoạt động năm tiếp theo tại các kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên.
- HĐQT ban hành Quy chế lương để quy định các tiêu chí và quy trình để xác định hiệu quả công việc của HĐQT, từng thành viên HĐQT.
- HĐQT có tờ trình tại các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, được ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối tiền lương, thù lao HĐQT, BKS phù hợp với vai trò và trách nhiệm tương ứng của từng thành viên HĐQT, BKS.

6. Thiết lập và Duy trì Văn hoá Đạo đức Công ty

- VINACONEX có bộ Quy tắc ứng xử và Quy tắc văn hóa doanh nghiệp của Tổng công ty để thiết lập một văn hoá kinh doanh với chuẩn mực cao trong Tổng công ty, cung cấp chuẩn mực cho hành vi chuyên môn và đạo đức, làm rõ những hành vi và hoạt động được và không được chấp nhận trong quan hệ nội bộ và bên ngoài. Bộ Quy tắc này được phổ biến phù hợp cho HĐQT, Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV Tổng công ty.
- HĐQT có Tiểu ban Quản lý và Phát triển thương hiệu tham mưu cho HĐQT các nội dung về pháp lý, truyền thông, phát triển thương hiệu, đảm bảo tuân thủ các Bộ quy tắc, giữ vững hình ảnh, thương hiệu của Tổng công ty.
- HĐQT là đầu mối và chịu trách nhiệm tập thể về quản trị, thành công trong dài hạn của Tổng công ty, và việc mang lại giá trị bền vững cho các bên có quyền lợi liên quan của Tổng công ty, đồng thời là tấm gương cho Ban Tổng giám đốc và CBCNV Tổng công ty.



B. MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT

1. Thiết lập rõ Vai trò, Trách nhiệm và Cam kết của HĐQT

- HĐQT đảm bảo sự tích hợp giữa chiến lược, rủi ro, kiểm soát và giám sát hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Tổng công ty thông qua Sự phối hợp hoạt động giữa Tiểu ban Chiến lược và Con người, Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách, bộ phận kiểm toán nội bộ giúp quản trị, giám sát hiệu quả.
- HĐQT đã thành lập Ban Kiểm toán nội bộ của Tổng công ty để đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập nhằm gia tăng giá trị và cải tiến hoạt động của tổ chức.
- HĐQT có Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp làm nhiệm vụ hỗ trợ công tác giám sát tuân thủ cho HĐQT, kịp thời phát hiện, nhắc nhở các sai phạm (nếu có).
- HĐQT có Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách tham mưu cho HĐQT các nội dung về tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro.
- Tổng công ty có Phòng Công nghệ thông tin thuộc Văn phòng Tổng công ty để hỗ trợ HĐQT trong công tác thiết lập khung quản lý an ninh mạng phù hợp.
- Ban Kiểm soát kiến nghị, HĐQT phê duyệt việc thiết lập các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá chất lượng công việc của kiểm toán độc lập cũng như qui trình để theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị mà kiểm toán độc lập đưa ra.

2. Tăng cường Hoạt động Công bố Thông tin của Công ty

- Tổng công ty ban hành Quy trình công bố thông tin nội bộ, phổ biến đầy đủ nội dung đến các cán bộ quản lý, các Phòng, Ban chuyên môn. Ban Đối ngoại - Pháp chế thay mặt HĐQT giám sát việc thực hiện các quy trình này.
- Thông qua hoạt động của Ban Truyền thông, Thương hiệu và Marketing, HĐQT đảm bảo có sự tiếp cận dễ dàng và không phân biệt đối xử với những thông tin đã được công bố, bao gồm các thông tin phi tài chính (như báo cáo về môi trường và xã hội) bằng cách sử dụng các công cụ truyền thông đa dạng (website Tổng công ty, báo chí, các kênh mạng xã hội).
- Tiền lương, thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc được công bố công khai tại Báo cáo thường niên và trong Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên nhằm đáp ứng yêu cầu của cổ đông liên quan đến thù lao, hiệu quả hoạt động và tạo ra giá trị.

3. Thiết lập Khuôn khổ để Thực hiện Hiệu quả Quyền của Cổ đông

- HĐQT thiết lập và công bố các chính sách bảo vệ quyền của cổ đông thông qua các sứ mệnh, cam kết, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp công bố công khai trên website Tổng công ty và đảm bảo tuân thủ, giám sát việc thực hiện các chính sách này.
- Các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được HĐQT tổ chức hiệu quả, theo đúng quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật.
- HĐQT xây dựng và thực hiện chính sách cổ tức công bằng và nhất quán, thể hiện trong Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua và triển khai việc thanh toán cổ tức trong thời hạn pháp luật quy định.
- HĐQT đảm bảo đối xử công bằng với tất cả các cổ đông như đã cam kết.
- Giao dịch với bên liên quan được nêu trong Tờ trình để Đại hội đồng cổ đông thông qua và tiến hành theo cách thức đảm bảo các xung đột lợi ích được quản lý hợp lý và bảo vệ lợi ích của Tổng công ty và cổ đông.

4. Tăng cường sự tham gia Hiệu quả của các Bên có quyền lợi liên quan

- HĐQT đảm bảo thiết lập các quy tắc để bảo vệ và thúc đẩy sự tham gia của các bên có quyền lợi liên quan thông qua các sứ mệnh, cam kết, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp công bố công khai trên website Tổng công ty.
- HĐQT đảm bảo và giám sát các cuộc đối thoại phù hợp giữa Tổng công ty và các bên có quyền lợi liên quan thông qua các đầu mối liên hệ (nêu tại mục Mối quan hệ bền vững với các bên liên quan của Báo cáo này).

5. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc chức năng giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD theo Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh của Tổng công ty. HĐQT đánh giá Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ người đại diện pháp luật của Tổng công ty.

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT TRONG CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG NĂM 2025:

HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Công tác đấu thầu và phát triển dự án tiếp tục đạt mục tiêu đề ra với tổng giá trị hợp đồng trúng thầu và ký mới đạt trên 9.200 tỷ đồng, đảm bảo nguồn việc làm xây lắp trong các năm tiếp theo. Một số gói thầu lớn VINACONEX đã triển khai trong năm gồm: Dự án mở rộng cao tốc Bắc Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hoà Liên; Dự án mở rộng đoạn cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành, Dự án cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (đoạn qua Nam Định, Thái Bình); các gói thầu thuộc Dự án phát triển Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội... Đối với mảng dự án có nguồn vốn đầu tư nước ngoài, Tổng công ty đã ký kết hợp đồng thi công Nhà xưởng cho Công ty TNHH Công nghệ Kim loại Macking, đồng thời tích cực mở rộng quan hệ hợp tác, làm việc với các tổng thầu và chủ đầu tư quốc tế đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản nhằm phát triển thị phần trong chuỗi dự án FDI - một phân khúc yêu cầu cao về kỹ thuật, quản trị và tính chuyên nghiệp.

Các dự án do Tổng công ty thi công luôn hoàn thành đúng hoặc vượt tiến độ, đảm bảo chất lượng, hiệu quả, an toàn lao động, khẳng định vị thế hàng đầu của VINACONEX trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng giao thông. Công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ tiếp tục được thực hiện tốt, góp phần tăng hiệu quả hoạt động xây lắp của Tổng công ty.

Song song với việc nâng cao năng lực thi công, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai chuyển đổi số nhằm từng bước hoàn thiện mô hình quản lý dự án xây lắp hiện đại, nâng cao năng lực cạnh tranh, giảm thất thoát lãng phí. Công tác đào tạo nguồn nhân lực để tìm kiếm cơ hội trong các lĩnh vực mới như đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao đã cơ bản hoàn thành.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Hoạt động cho thuê đất, thuê hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc và các diện tích văn phòng tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh vẫn được Tổng công ty duy trì hiệu quả tốt. Đối với một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng, Tổng công ty đang xây dựng lại kế hoạch triển khai để đảm bảo hiệu quả đầu tư cho Tổng công ty. Công tác bán hàng tại một số dự án như VINACONEX Diamond (Hà Nội), Vera City (TP Móng Cái - Quảng Ninh) được đẩy mạnh để ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận trong năm 2025. Dự án Khu công nghiệp Đông Anh đang khẩn trương hoàn thành các thủ tục pháp lý để triển khai trong thời gian tới.

Cùng với sự phục hồi của thị trường bất động sản, Tổng công ty đã đẩy mạnh việc tìm kiếm, phát triển một số dự án mới tại TP Hà Nội và một số địa phương trong cả nước; chỉ đạo các Công ty thành viên như VINACONEX 1, VINACONEX 25 khẩn trương hoàn thành thủ tục pháp lý cần thiết để đẩy nhanh công tác đầu tư, đưa sản phẩm ra thị trường trong năm 2026.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Hoạt động đầu tư tài chính trong năm 2025 tiếp tục đạt nhiều kết quả tích cực, trong đó điểm nhấn là Tổng công ty hoàn thành việc thoái vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX. Với việc hợp tác đầu tư phát triển chuỗi Bệnh viện Quốc tế Aegis và thực hiện mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN) vào tháng 12/2025, VINACONEX đang từng bước chuyển trọng tâm đầu tư tài chính vào vào các lĩnh vực phát triển bền vững và an sinh xã hội (giáo dục, nước sạch, xử lý nước thải và môi trường).



Bên cạnh công tác tái cấu trúc vốn, công tác tài chính, quản lý dòng tiền của Tổng công ty được thực hiện minh bạch, hiệu quả, đảm bảo đủ nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Tổng công ty, không để xảy ra nợ quá hạn với các tổ chức tín dụng. Công tác quản trị hoạt động các công ty thành viên được tăng cường, góp phần đảm bảo nguồn thu cổ tức cho Tổng công ty.

CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin được thực hiện công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Tổng công ty. Hoạt động của tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên Tổng công ty tiếp tục được duy trì. Người lao động được đảm bảo việc làm đầy đủ, ổn định với mức thu nhập khá so với mặt bằng chung trong ngành. Việc cung cấp thông tin về hoạt động của doanh nghiệp cho cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý Nhà nước được thực hiện đầy đủ, kịp thời, minh bạch.



6. Một số vấn đề tồn tại

- Biến động mạnh về giá nguyên vật liệu đầu vào trong năm 2025 và việc tăng giá xăng, dầu vào cuối năm 2025 gây ảnh hưởng tiêu cực cả về tiến độ và hiệu quả kinh tế của các dự án xây lắp, nhất là các dự án hạ tầng giao thông,
- Do sự phát triển nóng các dự án bất động sản quy mô lớn tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Quảng Ninh, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh đã khiến nhu cầu nhân sự và đơn giá nhân công tăng đột biến, khiến các doanh nghiệp phải đối mặt với nguy cơ mất nguồn nhân lực hoặc phải tham gia cuộc đua về chi phí nhân công.
- Thị trường bất động sản tuy đã phục hồi nhưng còn tiềm ẩn nhiều rủi ro nên hiệu quả của lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản của Tổng công ty tại một số dự án chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng.

7. Các cuộc họp của HĐQT năm 2025

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự/ ủy quyền tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Ghi chú
1	Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	5/5	100%	Các thành viên HĐQT đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty theo chương trình đào tạo cấp chứng chỉ về Quản trị công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt
2	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên	5/5	100%	
3	Dương Văn Mậu	Thành viên	5/5	100%	
4	Trần Đình Tuấn	Thành viên	3/3	100%	
5	Lê Minh Tú	Thành viên độc lập	3/3	100%	

Ghi chú: Ngày 13/02/2026, Hội đồng quản trị Tổng công ty đã ban hành Quyết định số 438/2026/QĐ-HĐQT thông qua việc miễn nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty đối với ông Nguyễn Hữu Tới và Quyết định số 439/2026/QĐ-HĐQT về việc bầu chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty đối với ông Trần Đình Tuấn.

8. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2025

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao kiêm nhiệm HĐQT, BKS TCT	Phụ cấp Thành viên độc lập HĐQT	Thù lao (tạm tính) kiêm nhiệm HĐQT, BKS tại các công ty thành viên	Ghi chú
I HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ							
1	Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (đến 13/02/2026)	1.939.473.334			282.000.000	Hưởng lương CT HĐQT TCT; hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại một số công ty thành viên.
2	Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT (đến 21/4/2025), Chủ tịch HĐQT Chiến lược	1.881.140.001			55.000.000	Hưởng lương Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.939.473.334	168.000.000		150.000.000	Hưởng lương TGD và hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT TCT; hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại một số công ty thành viên.
4	Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	1.564.473.333	168.000.000		260.500.000	Hưởng lương PTGD và hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT Tổng công ty; hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại một số công ty thành viên.
5	Trần Đình Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	1.252.806.667	112.000.000		21.000.000	Hưởng lương PTGD và hưởng thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT TCT (từ tháng 5/2025); hưởng thù lao kiêm nhiệm HĐQT tại một số công ty thành viên.
6	Lê Minh Tú	Thành viên độc lập HĐQT (từ 21/4/2025)			230.000.000		Hưởng phụ cấp thành viên độc lập HĐQT từ tháng 5/2025
7	Trần Thị Thu Hồng	Thành viên độc lập HĐQT (đến 21/4/2025)			230.000.000		Hưởng phụ cấp thành viên độc lập HĐQT đến hết tháng 4/2025

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao kiêm nhiệm HĐQT, BKS TCT	Phụ cấp Thành viên độc lập HĐQT	Thù lao (tạm tính) kiêm nhiệm HĐQT, BKS tại các công ty thành viên	Ghi chú
II BAN KIỂM SOÁT							
1	Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban kiểm soát	1.062.960.085			147.500.000	Hưởng lương Trưởng BKS chuyên trách; Hưởng thù lao kiêm nhiệm BKS các công ty thành viên
2	Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	418.140.001	50.400.000		75.000.000	Hưởng lương làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Ban QLGS, hưởng thù lao kiêm nhiệm TV BKS TCT và các công ty thành viên
3	Chu Quang Minh	Thành viên BKS	396.076.539	50.400.000		52.000.000	Hưởng lương làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Ban QLGS, hưởng thù lao kiêm nhiệm TV BKS TCT và các công ty thành viên
III BAN TỔNG GIÁM ĐỐC							
1	Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc					Đã nêu tại mục 1
2	Dương Văn Mậu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc					Đã nêu tại mục 1
3	Nguyễn Hữu Tới	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc					Đã nêu tại mục 1
4	Nguyễn Khắc Hải	Phó Tổng giám đốc	1.849.473.667			180.000.000	Hưởng lương Phó Tổng giám đốc; Hưởng thù lao HĐQT tại các công ty thành viên
5	Trần Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc					Đã nêu tại mục 1
6	Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Phó Tổng giám đốc	1.252.806.667			153.000.000	Hưởng lương Phó Tổng giám đốc.
7	Lê Văn Huy	Phó Tổng giám đốc	233.333.333				Hưởng lương PTGD (từ 25/9/25)
8	Nguyễn Hải Đăng	Phó Tổng giám đốc	270.083.333				Hưởng lương PTGD (từ 25/9/25)

Ghi chú:

- Số liệu tiền lương, thù lao trên là số trước thuế.
- Thành viên HĐQT, BKS chuyên trách hưởng lương chuyên trách từ quỹ lương, không hưởng thù lao.
- Thù lao kiêm nhiệm thành viên HĐQT, BKS hạch toán vào lợi nhuận sau thuế của Tổng công ty.
- Tiền lương, thù lao được tính bằng số thực chi từ ngày 01/1/2025 đến 31/12/2025.

9. Đánh giá hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT năm 2025

9.1. Thông tin về Thành viên độc lập HĐQT

Tên Thành viên độc lập HĐQT:	Lê Minh Tú
Tóm lược tiểu sử:	Như nêu tại mục Thành viên HĐQT tại Mục Thành viên HĐQT của Báo cáo này.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành:	0 cổ phần (tỷ lệ 0%)
Chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các công ty khác	Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần ĐTXD Cụm công nghiệp Hòa Bình.

9.2. Hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT năm 2025

- Thành viên HĐQT độc lập đã hoàn thành tốt vai trò của mình, có đóng góp vào những quyết định quan trọng của Tổng công ty, đặc biệt là trong việc đánh giá thành tích điều hành Tổng công ty, đặt ra các mức thù lao đối với cán bộ điều hành và thành viên HĐQT, rà soát báo cáo tài chính, v.v.
- Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia giám sát, phòng ngừa những giao dịch tư lợi nhằm bảo vệ quyền lợi của công ty và các cổ đông thiểu số, giúp duy trì sự minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của Tổng công ty, góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng công ty và của cổ đông.
- Trong năm 2025, Thành viên HĐQT độc lập đã làm tốt nhiệm vụ giám sát, đánh giá và đề xuất ý kiến đối với hoạt động quản lý của HĐQT và Ban Tổng giám đốc. Đưa ra những phân tích, đánh giá, các ý kiến phản biện đối với các ý tưởng, chiến lược, kế hoạch và biện pháp thực hiện của HĐQT và Ban giám đốc đảm bảo tính đa chiều, khách quan, thúc đẩy sự công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị của Tổng công ty.

10. Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

Danh sách và các cuộc họp của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị:

STT	Danh sách các Tiểu ban	Hoạt động năm 2025	Số lượng cuộc họp năm 2025	Ghi chú
1	Tiểu ban Chiến lược và Con người	• Phối hợp với Hội đồng Chiến lược tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề nhân sự, chiến lược phát triển ngắn, trung và dài hạn.	4	Thành viên các Tiểu ban, thư ký công ty đã tham gia khóa đào tạo về quản trị công ty theo chương trình đào tạo cấp chứng chỉ về Quản trị công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt
2	Tiểu ban Nguồn vốn và Ngân sách	• Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề tài chính, nguồn vốn, ngân sách, các chính sách tài chính, quản trị rủi ro về tài chính.	4	
3	Tiểu ban Đãi ngộ và Chính sách	• Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề lương, thưởng, thù lao, phụ cấp, chính sách lao động và tiền lương, đảm bảo thu hút, tận dụng được nguồn lao động chất lượng cao, có trí tuệ, có năng lực làm việc, góp phần vào sự phát triển vượt tầm thế giới của doanh nghiệp.	4	
4	Tiểu ban Khoa học và Công nghệ	• Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề nghiên cứu, phát triển, ứng dụng khoa học công nghệ và chuyển đổi số.	4	
5	Tiểu ban Đầu tư và Phát triển thị trường	• Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến hoạt động đầu tư, tìm kiếm thị trường, phát triển dự án không chỉ tại thị trường trong nước mà còn mở rộng ra thị trường khu vực và quốc tế.	4	
6	Tiểu ban Quản lý và phát triển Thương hiệu	• Tham mưu cho HĐQT các nội dung hoạt động SXKD liên quan đến vấn đề pháp lý, truyền thông, phát triển thương hiệu, hình ảnh của Tổng công ty, đặc biệt trong bối cảnh Tổng công ty có định hướng phát triển vươn tầm ra môi trường kinh doanh quốc tế.	4	
7	Tiểu ban Thư ký - Tổng hợp	• Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị; dự thảo Biên bản và Nghị quyết họp Hội đồng quản trị; cập nhật đầy đủ các thông tin cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. • Soạn thảo thư tín, văn bản, quyết định của Hội đồng quản trị Tổng công ty và các thỏa thuận của Tổng công ty gửi các công ty thành viên.	4	

11. Danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty năm 2025

11.1. Danh sách về người có liên quan của công ty

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do	Mối quan hệ liên quan với công ty
1	Công ty CP Đầu tư Pacific Holdings			0109814141	Số 2B Phạm Văn Đồng, Thành phố Hà Nội	23/02/2022			Cổ đông lớn

11.2. Giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty năm 2025

- Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: chi tiết như Báo cáo quản trị Công ty năm 2025, đăng tải tại mục Quan hệ cổ đông/Thông tin chung trên website Tổng công ty tại địa chỉ: www.vinaconex.com.vn và tại mục 37 - Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và tại mục 39 - Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (Nghịệp vụ với các bên liên quan).
- Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không.
- Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác
 - Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không.
 - Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: Không.
 - Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác: Không.
- Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty: Không.



CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	152/2025/QĐ-HĐQT	23/01/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 02XL-BA: Thi công xây lắp công trình Nhà máy thủy điện tích năng Bắc Ái giai đoạn 2 đợt 1 thuộc Dự án Thủy điện tích năng Bắc Ái	100%
2	283/2025/QĐ-HĐQT	22/02/2025	Ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách cổ đông và Ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên Vinaconex năm 2025	100%
3	375/2025/QĐ-HĐQT	05/03/2025	Phê duyệt Dự án ĐTXD Công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu CCKV thuộc dự án khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	100%
4	428/2025/QĐ-HĐQT	06/03/2025	Phê duyệt tham gia đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư Dự án ĐTXD tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức đối tác công tư	100%
5	505/2025/QĐ-HĐQT	10/03/2025	Phê duyệt triển khai đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư Dự án ĐTXD tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức đối tác công tư	100%
6	562/2025/QĐ-HĐQT	15/03/2025	Ủy quyền nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CPXD số 16 Vinaconex	100%
7	658/2025/QĐ-HĐQT	31/03/2025	Phê duyệt các nội dung liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Tổng công ty và các tài liệu của ĐHĐCĐ	100%
8	659/2025/QĐ-HĐQT	31/03/2025	Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Tổng công ty CP Vinaconex	100%
9	691/2025/QĐ-HĐQT	03/04/2025	Ủy quyền nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CP Vinaconex Sài Gòn	100%
10	756/2025/QĐ-HĐQT	15/04/2025	Tái cấu trúc phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CPXD số 12	100%
11	02/2025/NQ-HĐQT	16/04/2025	Giao triển khai thực hiện gói thầu “Tổng thầu EPC thiết kế và thi công xây dựng Công trình Trường học tại 423 Minh Khai”	100%
12	808/2025/QĐ-HĐQT	24/04/2025	Triển khai thực hiện gói thầu thi công xây dựng Dự án Nhà máy sản xuất nhựa kim loại Capital Full	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
13	818/2025/QĐ-HĐQT	25/04/2025	Phê duyệt chi thù lao HĐQT, BKS Tổng công ty năm 2024	100%
14	873/2025/QĐ-HĐQT	05/05/2025	Triển khai phương án tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
15	885/2025/QĐ-HĐQT	06/05/2025	Phê duyệt một số nội dung triển khai thực hiện Dự án ĐTXD tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức đối tác công tư	100%
16	886/2025/QĐ-HĐQT	06/05/2025	Giao BQLDA1 triển khai thực hiện Dự án ĐTXD tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức đối tác công tư	100%
17	897/2025/QĐ-HĐQT	08/05/2025	Phê duyệt điều chỉnh Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp công nghệ cao 2 - Khu công nghệ cao Hòa Lạc	100%
18	926/2025/QĐ-HĐQT	09/05/2025	Phê duyệt một số nội dung triển khai thực hiện Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Minh Phú 1, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội	100%
19	927/2025/QĐ-HĐQT	09/05/2025	Phê duyệt một số nội dung triển khai thực hiện Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Minh Phú 1, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội	100%
20	969/2025/QĐ-HĐQT	16/05/2025	Phương án chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024	100%
21	996/2025/QĐ-HĐQT	20/05/2025	Phê duyệt một số nội dung triển khai các thủ tục đấu tư theo quy định của pháp luật để tham gia lựa chọn Nhà đầu tư Dự án nhà ở xã hội Quất Lưu, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	100%
22	1010/2025/QĐ-HĐQT	22/05/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói 12: Thi công hệ thống an toàn giao thông, hệ thống chiếu sáng toàn tuyến thuộc Dự án đường tỉnh 918 (giai đoạn 2)	100%
23	1029/2025/QĐ-HĐQT	23/05/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL1: Thi công xây dựng đoạn La Sơn - Hòa Liên (bao gồm khảo sát, TKBVTC và lắp đặt thiết bị), Dự án mở rộng Bắc - Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Bình	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
24	1069/2025/QĐ-HĐQT	27/05/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 4.12 “Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị vào công trình đường cất hạ cánh thứ 2, đường lăn và các công trình đồng bộ khác” của Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án ĐTXD Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1	100%
25	1239/2025/QĐ-HĐQT	03/06/2025	Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 của Tổng công ty	100%
26	1298/2025/QĐ-HĐQT	10/06/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 4.9 “Thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị và lập bản vẽ thiết kế thi công Hệ thống cung cấp nhiên liệu tàu bay” của Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án ĐTXD Cảng HKQT Long Thành giai đoạn 1	100%
27	1336/2025/QĐ-HĐQT	16/06/2025	Về việc lập Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	100%
28	1356/2025/QĐ-HĐQT	19/06/2025	Phê duyệt vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	100%
29	1439/2025/QĐ-HĐQT	30/06/2025	Chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng công ty tại VINACONEX ITC	100%
30	03/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	Đăng ký thay đổi Vốn điều lệ của Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
31	1466/2025/QĐ-HĐQT	01/07/2025	Ban hành Quy chế chi tiêu nội bộ của Tổng công ty cổ phần VINACONEX	100%
32	1599/2025/QĐ-HĐQT	21/07/2025	Gia hạn thời gian đảm nhận chức vụ Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Tài chính - Kế hoạch Tổng công ty	100%
33	1739/2025/QĐ-HĐQT	05/08/2025	Thay đổi mẫu dấu pháp nhân của Tổng công ty	100%
34	04/2025/NQ-HĐQT	05/08/2025	Phê duyệt cho vay vốn nhân rồi của Tổng công ty	100%
35	1758/2025/QĐ-HĐQT	06/08/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL02: Thi công đường cao tốc đoạn Km13+900-Km25+920 thuộc Dự án mở rộng đoạn cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành	100%
36	1759/2025/QĐ-HĐQT	06/08/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 12 “Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ máy bay và các công trình phụ trợ” của Dự án Mở rộng, nâng cấp Cảng hàng không Cà Mau	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
37	1931/2025/QĐ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ) giữa Công ty Cổ phần Ống thép Việt - Đức VG PIPE và Tổng công ty CP VINACONEX	100%
38	1942/2025/QĐ-HĐQT	09/09/2025	Phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái	100%
39	1979/2025/QĐ-HĐQT	25/09/2025	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty	100%
40	1988/2025/QĐ-HĐQT	25/09/2025	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty	100%
41	2116/2025/QĐ-HĐQT	06/10/2025	Giao triển khai thực hiện Gói thầu số 19 “Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị các hạng mục Đại sảnh; khối giảng đường lớp học; khối hiệu bộ; hội trường; thư viện; nhà cầu kết nối; hạng mục phụ trợ, ngoài nhà; trạm xử lý nước thải; trạm biến áp và đường dây” thuộc Dự án “Xây dựng Trường Đào tạo cán bộ Lê Hồng Phong thành phố Hà Nội”	100%
42	2171/2025/QĐ-HĐQT	13/10/2025	Chấm dứt ủy quyền nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX	100%
43	2310/2025/QĐ-HĐQT	28/10/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện gói thầu: Thi công hạng mục phát sinh mở rộng đoạn tuyến từ Km0+00 - Km12+500 dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Hà Giang	100%
44	2326/2025/QĐ-HĐQT	29/10/2025	Chấm dứt hiệu lực và thanh lý Hợp Đồng Nguyên Tắc ký ngày 20/7/2022 giữa Tổng công ty CP VINACONEX và Công ty CP MBLand Invest	100%
45	2565/2025/QĐ-HĐQT	24/11/2025	Tham gia đợt chào giá cạnh tranh cả lô cổ phần VIW	100%
46	2568/2025/QĐ-HĐQT	24/11/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính đối với bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	100%
47	2569/2025/QĐ-HĐQT	24/11/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Giám đốc Nhân sự kiêm Giám đốc Ban Phát triển nhân lực đối với ông Nguyễn Quốc Huy	100%
48	2616/2025/QĐ-HĐQT	28/11/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Dự án Tuyến cao tốc Cái nước - Đất Mũi Thi công Đoạn Km56+100 - Km63+442 (tuyến và các công trình trên tuyến) và một phần cầu Trại Lưới	100%
49	2666/2025/QĐ-HĐQT	04/12/2025	Mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam - CTCP (VIWASEEN)	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
50	05/2025/NQ-HĐQT	05/12/2025	Phê duyệt vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	100%
51	2686/2025/QĐ-HĐQT	06/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL-LHH1-01: Thi công nền đường vào ga và quảng trường các ga Lào Cai, Phú Thọ, Bắc Hồng, Lương Tài, Hải Dương Nam thuộc Dự án thành phần 1: Đầu tư hạ tầng kết nối các ga trên tuyến và quảng trường ga thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng	100%
52	2728/2025/QĐ-HĐQT	12/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng gói thầu: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình: Nhà thí nghiệm chuyên ngành số 1, số 2; Khu văn phòng hội nghị và triển lãm; Viện vi sinh vật và công nghệ sinh học; Viện tài nguyên môi trường; hành lang cầu thuộc khu trung tâm của Khu viện và Trung tâm nghiên cứu VNC2 (WB/VNUHN/CW/06)	100%
53	2729/2025/QĐ-HĐQT	12/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng gói thầu: Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình: Nhà thí nghiệm chuyên ngành số 3; Viện công nghệ thông tin; Viện quốc tế pháp ngữ; Trung tâm Nano và năng lượng; thiết bị chuyên dụng toàn khu Trung tâm của Khu viện và Trung tâm nghiên cứu VNC2 (WB/VNUHN/CW/07)	100%
54	2779/2025/QĐ-HĐQT	16/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng một số hạng mục công việc xây lắp thuộc Gói thầu số EPC: Thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và xây lắp công trình Dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng đường sắt đô thị thành phố Hà Nội, tuyến số 5, Văn Cao - Ngọc Khánh - Láng - Hòa Lạc thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường sắt đô thị thành phố Hà Nội, tuyến số 5, Văn Cao - Ngọc Khánh - Láng - Hòa Lạc	100%
55	2781/2025/QĐ-HĐQT	16/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Dự án thành phần 3: đoạn tuyến từ Km90+000-Km125+000 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Quy Nhơn - Pleiku	100%
56	2832/2025/QĐ-HĐQT	23/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 22: Thi công xây lắp tuyến đường từ nút giao Quốc lộ 3 cũ đến cầu vượt sông Ngũ Huyện Khê thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường kết nối cầu Tứ Liên từ nút giao đường dẫn cầu Tứ Liên với đường Trường Sa đến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
57	2839/2025/QĐ-HĐQT	24/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 9: Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị của Dự án: Sửa chữa đường cất hạ cánh, đường lăn cảng hàng không quốc tế Liên Khương	100%
58	2840/2025/QĐ-HĐQT	24/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu XL12: Xây dựng hệ thống chiếu sáng - Tín hiệu - An toàn giao thông đoạn qua thành phố Thủ Đức) thuộc Dự án thành phần 1: Xây dựng đường Vành đai 3 đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm cầu Kênh Thầy Thuốc) thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh	100%
59	2868/2025/QĐ-HĐQT	26/12/2025	Phê duyệt triển khai thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng Gói thầu số 25: Thi công hệ thống điện chiếu sáng thuộc Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang	100%
60	2986/2025/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Bổ nhiệm Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Tài chính - Kế hoạch Tổng công ty	100%
61	3000/2025/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2026	100%



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết & các chứng khoán khác do Tổng công ty phát hành
1	Vũ Văn Mạnh	Trưởng Ban Kiểm soát	Bắt đầu là TV BKS từ 11/01/2019	Kỹ sư kinh tế, Cử nhân ngành kế toán, Thạc sĩ QTKD	66 cổ phần (tỷ lệ 0,00001%)
2	Chu Quang Minh	Kiểm soát viên	Bắt đầu là TV BKS từ 11/01/2019	Cử nhân tài chính kế toán	0 cổ phần (tỷ lệ 0%)
3	Trần Thị Kim Oanh	Kiểm soát viên	Bắt đầu là TV BKS từ 11/01/2019	Cử nhân kinh tế (chuyên ngành Kế toán)	0 cổ phần (tỷ lệ 0%)



Ông **VŨ VĂN MẠNH**
Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Vũ Văn Mạnh là Trưởng Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Ông công tác tại Tổng công ty VINACONEX từ tháng 9/2003 và hiện đang là Thành viên Hội đồng quản trị một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX. Từ 26/8/2024, ông Vũ Văn Mạnh kiêm nhiệm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty.



Ông **CHU QUANG MINH**
Kiểm soát viên

Ông Chu Quang Minh được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Ông làm việc tại VINACONEX từ năm 2014, hiện đang công tác tại Ban Quản lý & Giám sát Đầu tư tài chính Tổng công ty và là Thành viên Ban Kiểm soát một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX.



Bà **TRẦN THỊ KIM OANH**
Kiểm soát viên

Bà Trần Thị Kim Oanh được bầu là Thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty VINACONEX từ ngày 11/01/2019. Bà làm việc tại VINACONEX từ năm 2001, hiện đang công tác tại Ban Quản lý & Giám sát Đầu tư tài chính Tổng công ty và là Thành viên Ban Kiểm soát một số công ty con và công ty liên kết của VINACONEX.

2. CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Vũ Văn Mạnh	5/5	100%	100%	
2	Ông Chu Quang Minh	5/5	100%	100%	
3	Bà Trần Thị Kim Oanh	5/5	100%	100%	

3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
VÀ KIỂM SOÁT VIÊN NĂM 2025

Trong năm 2025, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Tổng công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cụ thể:

- Làm việc với Công ty Kiểm toán độc lập về kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 của Tổng công ty;
- Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính và kết quả hoạt động SXKD của Tổng công ty năm 2024; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong công tác chuẩn bị tài liệu và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Tổng công ty;
- Thảo luận và kiến nghị Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty trên cơ sở danh sách Công ty Kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Tổng công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính của Tổng công ty năm 2025;
- Theo dõi việc công bố thông tin của Tổng công ty;
- Nghiên cứu, tham gia ý kiến (nếu cần) đối với các Tờ trình, Phiếu xin ý kiến Hội đồng quản trị của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty;
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

4. SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT
ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ,
BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Ban Kiểm soát đã phối hợp tốt với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Tổng công ty, cụ thể:

- Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại cuộc họp.
- Trưởng Ban Kiểm soát được mời tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc.
- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Tổng công ty.

5. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Tổng công ty. Trong năm 2025 Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định thông qua các cuộc họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Tổng công ty ban hành tuân thủ đúng quy định về thẩm quyền, số lượng thành viên dự họp; các cuộc họp đều được lập biên bản.
- Hiện nay, 02 thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty không thực hiện được chức trách, nhiệm vụ được giao, nội dung chi tiết đã được Tổng công ty công bố thông tin trên website của Tổng công ty và Sở GD&ĐT TP. HCM.
- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng như sau:
 - Thông qua chương trình, nội dung và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
 - Phê duyệt hạn mức tín dụng ngắn hạn năm 2026; phê duyệt phương án vay vốn tại các Ngân hàng TMCP;
 - Phê duyệt phương án mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty đầu tư nước và môi trường Việt Nam; tái cấu trúc vốn tại các doanh nghiệp (Vinaconex 12, Vinaconex ITC);
 - Chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2024 và triển khai phương án tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024; thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Tổng công ty;
 - Kiện toàn nhân sự đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các công ty thành viên; kiện toàn nhân sự Ban điều hành của Tổng công ty;
 - Quyết định phê duyệt lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các BCTC năm 2025 của Tổng công ty;
 - Phê duyệt quy chế chi tiêu nội bộ của Tổng công ty;
 - Thay đổi mẫu dấu pháp nhân của Tổng Công ty;
 - Phê duyệt cho vay vốn nhân rồi của Tổng công ty;
 - Phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động đầu tư, xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác của Tổng công ty.
- Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm là rất tích cực, đảm bảo vai trò quản lý toàn diện tất cả các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Tổng công ty, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của doanh nghiệp. HĐQT đã chỉ đạo, giám sát và cùng Ban Tổng giám đốc Tổng công ty thực hiện nhiều giải pháp để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ giao và đã đạt được kết quả tích cực.



6. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025



Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Tổng công ty, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị.

- Thực hiện chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

Công ty mẹ: Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 15.169 tỷ đồng và 3.453 tỷ đồng, đạt 132% và 345% kế hoạch, bằng 156% và 401% so với thực hiện năm 2024; tỷ lệ cổ tức đang trình ĐHCĐ phê duyệt là 16%, bằng 100% kế hoạch.

Hợp nhất Tổng công ty: Tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 19.869 tỷ đồng và 3.865 tỷ đồng, đạt 128% và 322% kế hoạch, bằng 151% và 349% so với thực hiện năm 2024.

- Hoạt động xây lắp:

Năm 2025, Tổng công ty tiếp tục trúng thầu nhiều công trình lớn với giá trị trúng thầu đạt trên 9.200 tỷ đồng thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau. Một số gói thầu lớn VINACONEX đã trúng trong năm gồm: Dự án mở rộng cao tốc Bắc - Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Liên; Đường Kim Long - Bình Ba; Dự án mở rộng đoạn cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành; Dự án cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (đoạn qua Nam Định, Thái Bình); Dự án Mở rộng, nâng cấp Cảng hàng không Cà Mau; một số gói thầu thuộc Dự án Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội. Bên cạnh đó, Tổng công ty tích cực mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản, Đài Loan để phát triển thị phần đối với dự án FDI.

Ban Tổng giám đốc tiếp tục tăng cường thực hiện công tác quản trị, chủ động triển khai chuyển đổi số trong hoạt động xây lắp, nâng cao chất lượng, tiến độ, hiệu quả kinh doanh. Trong năm 2025, Tổng công ty đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng nhiều công trình, thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau; Các công trình do Tổng công ty triển khai thi công trong năm 2025 về cơ bản đều đạt và vượt tiến độ, chất lượng và an toàn lao động được đảm bảo giúp nâng cao uy tín, thương hiệu VINACONEX. Công tác chuẩn bị cho việc tham gia các dự án xây lắp thuộc lĩnh vực mới cũng được Tổng công ty chú trọng thực hiện.

Công tác nghiệm thu tiếp tục được thực hiện tốt với giá trị doanh thu hoạt động xây lắp ghi nhận trong năm 2025 là 11.469 tỷ đồng (tăng 2.195 tỷ đồng so với thực hiện năm 2024); công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ được Tổng công ty tiếp tục tích cực thực hiện.

- Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Tổng công ty năm 2025 tiếp tục đạt kết quả tích cực, đóng góp lớn vào kết quả kinh doanh chung của Tổng công ty; doanh thu kinh doanh bất động sản ghi nhận trong năm 2025 là 1.582 tỷ đồng (tăng 510 tỷ đồng so với thực hiện năm 2024). Trong đó: Dự án Vinaconex Diamond Tower (tại 459C phố Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) phần lớn đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng, đưa vào sử dụng; Dự án Vera City (TP Móng Cái - Quảng Ninh) tiếp tục bán hàng và ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2025 và các năm tiếp theo; Dự án đầu tư xây dựng công trình TMDV, văn phòng, khách sạn cao cấp Capital One (tại Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ, phường Định Công, Hà Nội) đang thực hiện triển khai thi công đầu tư xây dựng phần ngầm, ... Bên cạnh đó, Tổng công ty tiếp tục duy trì hiệu quả hoạt động cho thuê đất, hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; khai thác có hiệu quả các diện tích văn phòng cho thuê tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, và nhiều địa phương khác.

Trong năm 2025, Tổng công ty đã đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển một số dự án mới trong lĩnh vực bất động sản khu đô thị và khu công nghiệp tại Hà Nội và một số địa phương trong cả nước; chỉ đạo các Công ty thành viên như VINACONEX 1, VINACONEX 25 khẩn trương hoàn thành thủ tục pháp lý cần thiết để đẩy nhanh công tác đầu tư, sớm đưa sản phẩm BĐS ra thị trường.

- Hoạt động đầu tư tài chính:

Hoạt động tái cấu trúc vốn đầu tư được Tổng công ty được tiếp tục thực hiện: tái cấu trúc phần vốn của VINACONEX tại Công ty CPXD số 12; chuyển nhượng phần vốn góp của VINACONEX tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX ITC); mua 98,16% vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN).

Tổng công ty tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, chỉ đạo hoạt động các công ty thành viên giúp nâng cao hiệu quả và hạn chế rủi ro trong hoạt động tại các công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Năm 2025, phần lớn các công ty con đều kinh doanh có lãi, các công ty có lợi nhuận cao bao gồm: Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư; Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng; Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện miền Bắc 2 (NEDI2), Công ty CP Viwaco, Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ, Công ty CP Bách Thiên Lộc.

Hoạt động tái cấu trúc vốn đầu tư và đầu tư tài chính đóng góp lớn vào hiệu quả SXKD của Tổng công ty năm 2025.



- Công tác tài chính:

Công tác quản lý và sử dụng dòng tiền hợp lý, các khoản vay đều được trả nợ đúng hạn.

Tổng công ty tiếp tục duy trì mở rộng hợp tác với các Ngân hàng, Tổ chức tài chính để thu xếp đủ nguồn vốn đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.

Công tác lập, kiểm toán và công bố các Báo cáo tài chính được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Hoạt động khác:

Tổng công ty tiếp tục chú trọng và tăng cường công tác quản trị, pháp chế, truyền thông; Hoạt động của tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên Tổng công ty tiếp tục được duy trì. Việc làm, tiền lương, thu nhập và các chế độ cho người lao động được đảm bảo.

Ban Kiểm soát đánh giá Ban điều hành Tổng công ty năm 2025 hoạt động rất tích cực, điều hành Tổng công ty sản xuất kinh doanh đạt kết quả tăng trưởng vượt bậc so với năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

7. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

7.1. Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty được lập theo các Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và được đăng tải trên website của Tổng công ty.
- Ý kiến của Kiểm toán viên về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
- Bên cạnh đó, Kiểm toán viên nêu vấn đề cần nhấn mạnh, theo đó lưu ý người đọc đến đến Thuyết minh số 38 của Báo cáo tài chính riêng, Thuyết minh số 42 của Báo cáo tài chính hợp nhất về các sự kiện liên quan đến thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ý kiến kiểm toán của Kiểm toán viên không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.
- Ban Kiểm soát đồng ý với Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

7.2. Các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất

Chi tiết như nêu tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của Tổng công ty trong Báo cáo này.

**8. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

8.1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH/KH Năm 2025
1. Hợp nhất Tổng công ty				
- Tổng doanh thu, thu nhập	13.176	15.500	19.869	128%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.108	1.200	3.865	322%
2. Công ty mẹ				
- Tổng Doanh thu, thu nhập	9.746	11.500	15.169	132%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	861	1.000	3.453	345%
- Cổ tức	16%	16%	Dự kiến 16%	100%

(Số liệu kết quả kinh doanh theo BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán)

8.2. Thực hiện các nội dung khác

Các nội dung đã thực hiện:

- Lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét, kiểm toán các BCTC của Tổng công ty năm 2025.
- Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024: chi trả cổ tức bằng tiền mặt 8% và tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (8%).
- Thực hiện thủ tục thay đổi vốn điều lệ; điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo kết quả thực tế của đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và thay đổi ngành nghề đăng ký kinh doanh.
- Chi trả tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024.
- Thực hiện ban hành Điều lệ sửa đổi năm 2025 của Tổng công ty theo nội dung được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt.

**9. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành:

- Trước bối cảnh địa chính trị toàn cầu diễn biến phức tạp cùng sự biến động khó lường của chi phí đầu vào (nhiên liệu, vật tư, nhân công, ...), đề nghị Tổng công ty xây dựng cơ chế cảnh báo sớm và biện pháp phòng vệ chủ động nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
- Tiếp tục tối ưu hóa quy trình quản lý, thực hiện chuyển đổi số và áp dụng công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo vào quản trị, điều hành để nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Tiếp tục mở rộng hợp tác với các tổ chức tín dụng để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các kế hoạch phát triển của Tổng công ty và các đơn vị thành viên.
- Tiếp tục rà soát và thực hiện công tác tái cấu trúc lại các đơn vị thành viên, tăng cường công tác quản trị tại các đơn vị để nâng cao hiệu quả đầu tư vốn. Mở rộng quy mô và nâng cao vị thế của Tổng công ty thông qua hoạt động mua bán - sáp nhập và hợp tác với đối tác tiềm năng.

THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**

Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1988-1991	Cán bộ Nhà máy Bê tông Xuân Mai
1992-2001	Chỉ huy trưởng Công ty Xây dựng Phát triển Nông thôn 8
2001-2018	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty TNHH An Quý Hưng
2018-2019	Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
2019 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **DƯƠNG VĂN MẬU**

Phó Tổng giám đốc thường trực

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 15.952 cổ phần (tỷ lệ 0,00247%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Trung tâm nghiên cứu thiết kế và ứng dụng công nghệ mới R&D - thuộc VINACONEX
2004-2008	Trưởng phòng Công nghệ, Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2008-2013	Giám đốc Công ty CP Tư vấn Thiết kế VINACONEX Xuân Mai
2013	Ủy viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai
2013 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **NGUYỄN HỮU TỚI**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1980-1998:	Cán bộ kỹ thuật, Đội phó, Đội trưởng Công ty Xây dựng số 5 - Nam Định
1980-1998:	Giám đốc Chi nhánh Xây dựng 5.04 - Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2000:	Phó giám đốc Công ty Cơ khí và Xây lắp số 12
2001-2019:	Phó giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng số 12
2019-25/7/2027:	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX
26/7/2024 đến 13/02/2026	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **TRẦN ĐÌNH TUẤN**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 27.076 cổ phần (tỷ lệ 0,00419%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2004-2011	Công ty Kiểm toán DICO Limited tại Anh quốc
2011-2014	Công ty CP Giao nhận kho vận ngoại thương
2014-2015	Phòng các Định chế tài chính - Bộ Tài chính
2015-2017	Phó Trưởng Ban Hợp tác quốc tế Liên Minh HTX Việt Nam
2018-2019	Giám đốc Trung tâm Thiết kế - Nội thất, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao Hoà Lạc
2019-2021 2021 đến nay	Tổng giám đốc Công ty CP VINACONEX Thiết kế và Nội thất
2022 đến 13/2/2026	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Pacific Holdings
13/02/2026 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX Chủ tịch HĐQT Tổng công ty CP VINACONEX



Bà **NGUYỄN THỊ QUỲNH TRANG**
Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2012	Chuyên viên, Phó TP Đầu tư tài chính - Ban Tài chính kế hoạch, Tổng công ty CP VINACONEX
2012-2017	Trưởng phòng Tái cấu trúc, Phó Giám đốc Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính, Tổng công ty CP VINACONEX
2017-2020	Phó Giám đốc Ban Quản lý và Giám sát đầu tư tài chính, thành viên Ban Kiểm soát Tổng công ty CP VINACONEX (đến tháng 1/2019)
2020 đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **NGUYỄN KHẮC HẢI**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
2001-2004	Chủ nhiệm công trình Nhà làm việc Tổng công ty TEDI và Nhà làm việc Ban Công đoàn Bộ Quốc phòng
2005-2016	Cán bộ quản lý; Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 2 - VINACONEX
2016-2019	Trưởng BDH dự án, Phó Giám đốc Công ty 36.37, Tổng công ty 36 - Bộ Quốc phòng
2019 đến nay	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **LÊ VĂN HUY**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
08/1996-04/1999	Kế toán tại Tổng Công ty VINACONEX
05/1999-08/1999	Kế toán tại Công ty VINACONEX 6
09/1999-03/2000	Kế toán tại Công ty VINACONEX 12
04/2000-07/2002	Phó Phòng Kế toán Công ty VINACONEX 12
08/2002-08/2003	Phụ trách Phòng Kế toán Công ty VINACONEX 12
09/2003-04/2007	Kế toán Trưởng Công ty VINACONEX 12
05/2007-03/2013	Kế toán Trưởng tại Công ty cổ phần VINACONEX Hoàng Thành
04/2013-03/2018	Phó Tổng Giám Đốc Kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Vinaconex ITC
03/2018-7/2025	Tổng giám đốc Công ty cổ phần VINACONEX ITC
8/2025-24/9/2025	Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần VINACONEX ITC
25/9/2025 đến nay	Phó Tổng giám đốc tại Tổng Công ty cổ phần VINACONEX Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần VINACONEX ITC



Ông **NGUYỄN HẢI ĐĂNG**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
1996 - 2003	Công tác tại Công ty Sông Đà 6, Tổng công ty Sông Đà
2004 - 7/2007	Trưởng phòng Kế hoạch, Công ty CP NEDI2 - Tổng công ty CP VINACONEX
7/2007 - 3/2021:	Phó giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Công ty CP NEDI2 - Tổng công ty CP VINACONEX
3/2021 - 9/2025	Tổng giám đốc Công ty CP Bách Thiên Lộc - Tổng công ty CP VINACONEX
06/9/2025 đến nay	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX



Ông **PHẠM THÁI DƯƠNG**
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do
Tổng công ty phát hành: 0 cổ phần (tỷ lệ 0%)

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
06/1993-03/2004	Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Xây dựng số 9
04/2004-05/2008	Trưởng Ban điều hành dự án B1 - Công ty CP Xây dựng số 9
06/2008-06/2010	Đội trưởng Đội xây dựng công trình số 9 - Công ty CP Xây dựng số 9
06/2010-01/2011	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Công ty, Đội trưởng Đội xây dựng công trình số 9 - Công ty CP Xây dựng số 9
02/2011-03/2012	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ, Phó Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 9
03/2012-07/2013	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ, Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 9
07/2013-09/2015	Phó Bí thư Đảng ủy, Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 9
09/2015-09/2019	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng công ty CP VINACONEX, Phó Bí thư Đảng ủy, Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 9
16/09/2019-04/11/2020	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng công ty CP VINACONEX, Bí thư Đảng ủy, Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng số 9
05/11/2020- 06/06/2024	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng công ty CP VINACONEX, Giám đốc Ban Quản lý dự án 1 (trực thuộc Tổng công ty CP VINACONEX)
07/06/2024-26/02/2026	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng công ty CP VINACONEX; Bí thư chi bộ, Giám đốc Ban Quản lý dự án 1 (trực thuộc Tổng công ty CP VINACONEX)
27/02/2026 đến nay	Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ; Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP VINACONEX; Bí thư chi bộ, Giám đốc Ban Quản lý dự án 1 (trực thuộc Tổng công ty CP VINACONEX)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến động phức tạp khi áp lực lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro, chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia duy trì trạng thái thận trọng, cùng với những bất ổn địa chính trị và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực nhờ sự điều hành linh hoạt của Chính phủ, ổn định kinh tế vĩ mô được giữ vững, đầu tư công được đẩy mạnh và môi trường kinh doanh từng bước cải thiện. Tuy nhiên, sức cầu thị trường vẫn chưa thực sự bền vững, áp lực về vốn và chi phí tài chính vẫn là thách thức đối với doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản, năm 2025 tiếp tục là giai đoạn chuyển mình quan trọng. Ngành xây dựng được hưởng lợi từ việc gia tăng đầu tư công, đặc biệt là các dự án hạ tầng trọng điểm, song vẫn chịu tác động từ biến động giá nguyên vật liệu và cạnh tranh ngày càng gay gắt. Trong khi đó, thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau giai đoạn trầm lắng, với khung pháp lý dần hoàn thiện và tâm lý nhà đầu tư cải thiện, tuy nhiên vẫn tồn tại những khó khăn về thanh khoản, nguồn vốn và cơ cấu sản phẩm. Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp trong ngành cần chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị và tối ưu hóa nguồn lực để tận dụng cơ hội và vượt qua thách thức.

Dưới chỉ đạo sát sao của HĐQT và nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cùng tập thể cán bộ công nhân viên, VINACONEX tiếp tục tăng trưởng quy mô và duy trì hiệu quả hoạt động trên cả ba trụ cột là xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, tạo tiền đề vững vàng để VINACONEX sẵn sàng bứt phá trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chính đã thực hiện trong năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% TH/KH Năm 2025	% TH 2025/2024
1. Hợp nhất Tổng công ty					
- Tổng doanh thu, thu nhập	13.176	15.500	19.868	128%	151%
- Lợi nhuận sau thuế	1.108	1.200	3.865	322%	349%
2. Công ty mẹ					
- Tổng Doanh thu, thu nhập	9.746	11.500	15.169	132%	156%
- Lợi nhuận sau thuế	861	1.000	3.453	345%	401%
- Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	16%	100%	100%

(Theo Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)

2. Đánh giá tổng quan về hiệu quả hoạt động SXKD năm 2025

- Kết quả kinh doanh Hợp nhất: Tổng doanh thu 19.868 tỷ đồng, đạt 128% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 151% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế 3.865 tỷ đồng, đạt 322% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 349% so với thực hiện năm 2024.
- Kết quả kinh doanh Công ty Mẹ: Tổng doanh thu 15.169 tỷ đồng, đạt 132% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 156% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế 3.453 tỷ đồng, đạt 345% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 401% so với thực hiện năm 2024.
- Năm 2025 quy mô hoạt động của Tổng công ty đạt mức tăng trưởng cao nhất từ trước tới nay. Lợi nhuận năm 2025 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng ở mức cao so với kết quả thực hiện năm 2024.

2.1 Hoạt động xây lắp

- Trong năm 2025, công tác đấu thầu và phát triển dự án tiếp tục là một trong những trụ cột tăng trưởng quan trọng của Tổng công ty. Tổng giá trị hợp đồng trúng thầu mới đạt trên 9.200 tỷ đồng, tạo nguồn việc ổn định cho năm 2026 và làm tiền đề cho các năm tiếp theo, góp phần củng cố năng lực cạnh tranh và vị thế của VINACONEX trên thị trường xây dựng.
- Tổng công ty đã trúng thầu và triển khai nhiều dự án xây dựng dân dụng và hạ tầng giao thông quy mô lớn, có ý nghĩa chiến lược, tiêu biểu như: Dự án mở rộng cao tốc Bắc - Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Liên; Dự án mở rộng đoạn cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành; Dự án cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng (đoạn qua Nam Định, Thái Bình); các gói thầu thuộc Dự án Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội. Song song với việc đấu thầu các dự án trong nước, VINACONEX tích cực mở rộng quan hệ hợp tác, làm việc với các tổng thầu và chủ đầu tư quốc tế đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản nhằm gia tăng sự hiện diện của VINACONEX trong chuỗi dự án FDI - một phân khúc có yêu cầu cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, quản trị và tính chuyên nghiệp.
- Công tác quản trị hoạt động xây lắp tiếp tục được tăng cường theo hướng chuyên nghiệp, kiểm soát hiệu quả - chất lượng - tiến độ - chi phí, qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo an toàn lao động và phát triển thương hiệu VINACONEX. Nhiều dự án do VINACONEX thực hiện đã hoàn thành vượt tiến độ, được các cơ quan quản lý Nhà nước, chủ đầu tư đánh giá cao, tiêu biểu như Dự án cao tốc Bắc - Nam đoạn Vân Phong - Nha Trang. Kết quả đạt được trong năm 2025 của hoạt động xây lắp tiếp tục khẳng định năng lực tổng thầu của VINACONEX trong các dự án trọng điểm, có quy mô lớn.



- Cùng với việc nâng cao năng lực thi công, Tổng công ty đã chủ động triển khai chuyển đổi số trong lĩnh vực xây lắp, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị dự án hiện đại. Cụ thể, VINACONEX đã đầu tư và đưa vào áp dụng phần mềm V-EST (Hàn Quốc) trong công tác bóc tách, quản lý khối lượng trên nền tảng 3D, phục vụ hiệu quả cho cả giai đoạn đấu thầu và quản lý thực hiện dự án. Việc ứng dụng V-EST giúp nâng cao độ chính xác trong kiểm soát khối lượng, giảm thiểu sai sót so với phương pháp truyền thống, đồng thời tăng năng suất lao động và khả năng kiểm soát thay đổi thiết kế. Bên cạnh đó, VINACONEX tiếp tục triển khai áp dụng hệ thống phần mềm quản lý xây lắp (ERP) cho các dự án đang thực hiện, qua đó tăng cường tính minh bạch, đồng bộ dữ liệu và khả năng kiểm soát xuyên suốt từ lập kế hoạch, quản lý chi phí, hợp đồng đến tiến độ thi công. Việc kết hợp giữa mô hình quản lý khối lượng 3D và hệ thống ERP đang từng bước hình thành nền tảng quản trị dự án theo hướng số hóa, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và năng lực cạnh tranh của VINACONEX.
- Hiệu quả tài chính của hoạt động xây lắp trong năm 2025 tiếp tục được duy trì ổn định, đóng góp quan trọng vào việc hoàn thành mục tiêu lợi nhuận chung của Tổng công ty, đồng thời tạo dư địa cho các chiến lược đầu tư và phát triển trong giai đoạn tiếp theo.
- VINACONEX tiếp tục được ghi nhận với nhiều giải thưởng và danh hiệu uy tín trong ngành xây dựng, tiêu biểu như: Top 2 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2025, Top 10 Doanh nghiệp ESG - nhóm Tổng thầu xây dựng, Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á (Fortune Southeast Asia 500)... qua đó nâng cao hình ảnh và thương hiệu trên thị trường trong nước và khu vực.
- Bên cạnh việc nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động xây lắp, VINACONEX luôn chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật. Năm 2025, VINACONEX tiếp tục phối hợp với Trường Đại học Xây dựng Hà Nội tổ chức chương trình đào tạo trình độ đại học ngành Kỹ thuật xây dựng - chuyên ngành đường sắt tốc độ cao và đường sắt đô thị để đào tạo lực lượng cán bộ nòng cốt, nâng cao nội lực và chuẩn bị sẵn sàng nguồn nhân lực cho các dự án hạ tầng quy mô lớn trong tương lai.

2.2 Hoạt động đầu tư

- Dự án VINACONEX Diamond Tower hoàn thành công tác cải tạo và chuyển nhượng 36.000 m² sàn văn phòng hạng A cho khách hàng, đưa tòa nhà đi vào hoạt động kinh doanh.
- Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc tiếp tục hoàn thiện đầu tư san lấp mặt bằng, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp công nghệ cao 1 và công nghệ cao 2. Tiếp tục đẩy mạnh việc tìm kiếm khách hàng, hoàn thành thủ tục cho nhà đầu tư mới thuê lại đất tại dự án.
- Dự án khu công nghiệp Đông Anh với quy mô 300 ha, tổng vốn đầu tư khoảng 6.338 tỷ đồng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận VINACONEX là nhà đầu tư thực hiện Dự án. Đến cuối năm 2025, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.
- Dự án khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại thành phố Móng Cái đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, triển khai thi công phần xây thô, đủ điều kiện pháp lý để triển khai bán hàng đối với diện tích thuộc giai đoạn 1. Hiện tại dự án đã và đang triển khai công tác bán hàng, ký hợp đồng chuyển nhượng và thu tiền của khách hàng theo tiến độ.
- Dự án đầu tư xây dựng công trình TMDV, văn phòng, khách sạn cao cấp Capital One tại Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ, phường Định Công, Hà Nội. Diện tích đất 13.141 m², đang thực hiện triển khai thi công đầu tư xây dựng phần ngầm.
- Dự án khu nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển tại Tuy Hòa, Phú Yên có quy mô diện tích đất sử dụng 93.800,3 m², đã hoàn thành thủ tục pháp lý và đang thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.
- Dự án khu khách sạn Resort nghỉ dưỡng, nhà hàng thuộc khu du lịch sinh thái và bãi tắm Hạ Thanh, Tam Kỳ, Quảng Nam, quy mô diện tích 19.725 m² đang được triển khai các thủ tục pháp lý chuẩn bị cho các bước đầu tư xây dựng dự án.
- Bên cạnh đó, VINACONEX đã triển khai thủ tục đầu tư một số dự án như Tòa nhà văn phòng cho thuê tại khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính, Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội; Khu đô thị Ngân Câu Quảng Nam (VINACONEX 25); nghiên cứu đầu tư một số dự án khu đô thị, khu công nghiệp tại Hà Nội, Quảng Ninh, Phú Thọ, Khánh Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
- Công tác khai thác tài sản sau đầu tư tiếp tục được duy trì ổn định, hiệu quả. Hoạt động tái cấu trúc tài sản sau đầu tư được thực hiện hiệu quả, góp phần tạo nguồn vốn đầu tư vào các dự án tiếp theo.





2.3 Hoạt động đầu tư tài chính

- Trong năm 2025, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng từ khó khăn chung của kinh tế vĩ mô nhưng do đẩy mạnh công tác quản trị, nâng cao hiệu quả kiểm tra, giám sát nên phần lớn các công ty con đều kinh doanh có lãi. Các công ty có lợi nhuận lớn bao gồm: VINACONEX Invest, VINACONEX CM, VIWACO, NEDI2, Hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ, Bách Thiên Lộc. Một số công ty thành viên đạt doanh thu trên một ngàn tỷ đồng bao gồm: VINACONEX CM, VINACONEX 25, VIWACO.
- Năm 2025 Tổng công ty đã thực hiện thành công việc thoái vốn tại một số công ty: VINACONEX 12, VINACONEX ITC. Kết quả này ngoài việc đem lại dòng tiền và nguồn lợi nhuận lớn cho Tổng công ty, còn giúp cải thiện tình hình tài chính, tạo nguồn vốn sẵn có để hiện thực các cơ hội đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của các công ty thành viên tiếp tục được tăng cường phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cho Công ty và mang lại lợi ích cho hệ thống VINACONEX.

2.4 Công tác tài chính, kế toán

- Công tác tài chính kế toán, lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng và năm được thực hiện đầy đủ, tuân thủ các chuẩn mực kế toán, quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với công ty niêm yết.

2.5 Các hoạt động khác

- Tổng công ty đã kiện toàn bộ phận kiểm soát nội bộ để tăng cường công tác kiểm soát, nâng cao hiệu quả và quản trị rủi ro.
- Công tác tổ chức, nhân sự, đối ngoại, pháp chế, truyền thông, văn phòng... tiếp tục đáp ứng tốt yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi cho cán bộ công nhân viên được duy trì ổn định.
- Hoạt động của các tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên của VINACONEX luôn được quan tâm và phát huy hiệu quả, góp phần xây dựng và củng cố văn hóa doanh nghiệp.

II. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính của Tổng công ty CP VINACONEX) đã ghi như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 38 của báo cáo tài chính riêng/Thuyết minh số 42 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Tổng công ty đã công bố thông tin liên quan đến việc nhận được Thông báo của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công An về việc bắt bị can để tạm giam hai cá nhân là các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc của Tổng công ty liên quan đến vi phạm quy định về dấu thầu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng/hợp nhất này, Tổng công ty chưa nhận được các thông tin hoặc kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến sự việc nêu trên.

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





CHƯƠNG 4

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG 2026

- 146 Cơ hội và thách thức 2026
- 150 Kế hoạch hoạt động SXKD 2026
- 154 Phương án hành động 2026

CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC 2026



I. CƠ HỘI

1. Động lực từ tăng trưởng kinh tế và chiến lược phát triển hạ tầng quốc gia

Năm 2026, kinh tế Việt Nam được kỳ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, trong đó đầu tư công và phát triển hạ tầng giữ vai trò động lực chủ đạo. Các dự án trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, đường vành đai, Cảng HKQT Long Thành, hạ tầng khu công nghiệp, logistics và năng lượng tiếp tục được đẩy mạnh, đồng thời mở rộng sang các lĩnh vực có yêu cầu kỹ thuật cao như đường sắt và hạ tầng hiện đại.

Xu hướng nâng cấp chất lượng hạ tầng, cùng với việc đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư (PPP, xã hội hóa), tạo điều kiện để các doanh nghiệp có năng lực tổng thầu và kinh nghiệm triển khai như VINACONEX mở rộng vai trò từ nhà thầu sang nhà đầu tư, qua đó gia tăng giá trị và hiệu quả dài hạn.

2. Môi trường tài chính ổn định và triển vọng phục hồi rõ nét của thị trường bất động sản

Mặt bằng lãi suất ổn định và điều kiện tín dụng dần cải thiện tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận vốn và tối ưu chi phí tài chính. Thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phục hồi có chọn lọc, với động lực đến từ cải cách pháp lý và nhu cầu thực tại các đô thị lớn, khu công nghiệp và các khu vực hưởng lợi từ phát triển hạ tầng.

Đây là cơ hội để VINACONEX đẩy nhanh triển khai dự án, tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng an toàn, phù hợp nhu cầu thị trường, đồng thời nâng cao giá trị quỹ đất trong chu kỳ tăng trưởng mới.

3. Nền tảng hậu tái cấu trúc vững chắc và mô hình phát triển đa trụ cột hiệu quả

VINACONEX bước vào giai đoạn phát triển mới với mô hình ba trụ cột: xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính. Cấu trúc này tạo sự hỗ trợ giữa các lĩnh vực, giúp Tổng công ty chủ động cân đối nguồn lực, duy trì ổn định dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong bối cảnh thị trường còn biến động.

Lợi thế không chỉ nằm ở đa ngành, mà ở khả năng điều phối linh hoạt giữa các trụ cột nhằm tối ưu hóa tăng trưởng và kiểm soát rủi ro.

4. Quỹ đất và danh mục dự án tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn

Danh mục dự án và quỹ đất đa dạng tiếp tục là nguồn lực cốt lõi của VINACONEX, cho phép chủ động điều tiết tiến độ đầu tư và lựa chọn thời điểm triển khai phù hợp với diễn biến thị trường.

Trong bối cảnh đô thị hóa và phát triển hạ tầng lan tỏa mạnh, các khu vực hưởng lợi từ giao thông, công nghiệp và logistics có tiềm năng gia tăng giá trị cao, tạo điều kiện để Tổng công ty nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và duy trì tăng trưởng bền vững.

5. Uy tín thương hiệu và năng lực triển khai dự án quy mô lớn

Việc tham gia các công trình trọng điểm quốc gia tiếp tục củng cố vị thế của VINACONEX trong ngành xây dựng. Trong giai đoạn các dự án quy mô lớn,

yêu cầu kỹ thuật cao gia tăng, uy tín thương hiệu và năng lực thực thi là lợi thế cạnh tranh quan trọng giúp Tổng công ty mở rộng thị phần, gia tăng backlog và phát triển quan hệ hợp tác chiến lược.

6. Mở rộng cơ hội trong đầu tư phát triển bền vững

Các lĩnh vực như nước sạch, xử lý nước thải, môi trường, y tế và giáo dục đang được thúc đẩy mạnh mẽ cùng với yêu cầu nâng cao chất lượng đô thị và dịch vụ xã hội. Đây là các lĩnh vực có dòng tiền ổn định, ít phụ thuộc chu kỳ, phù hợp để đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Với nền tảng xây dựng và phát triển dự án, VINACONEX có điều kiện tham gia cả ở vai trò nhà thầu và nhà đầu tư, từng bước hình thành các trụ cột tăng trưởng dài hạn gắn với phát triển bền vững.

7. Xu hướng phát triển xanh và chuyển đổi số

Yêu cầu về công trình xanh, ESG và ứng dụng công nghệ trong xây dựng đang trở thành tiêu chuẩn mới của thị trường. Việc chủ động đầu tư công nghệ, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản trị giúp VINACONEX cải thiện năng suất, kiểm soát chi phí và tiếp cận các dự án có tiêu chuẩn cao hơn.



II. THÁCH THỨC

1. Áp lực cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng

Cạnh tranh ngày càng gia tăng cả về giá, công nghệ và năng lực tài chính, đặc biệt từ các nhà thầu quốc tế. Trong khi biên lợi nhuận ngành xây lắp hạn chế, doanh nghiệp phải cân đối chặt chẽ giữa mở rộng quy mô và đảm bảo hiệu quả, đồng thời nâng cao năng lực quản trị và kiểm soát rủi ro dự án.

2. Thị trường bất động sản phục hồi nhưng còn phân hóa

Thị trường bất động sản phục hồi theo hướng chọn lọc, phụ thuộc vào phân khúc, pháp lý và vị trí dự án. Thanh khoản chưa đồng đều và độ trễ trong thực thi chính sách có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả đầu tư.

Điều này đòi hỏi VINACONEX phải chủ động cơ cấu sản phẩm, lựa chọn phân khúc phù hợp và kiểm soát chặt chẽ kế hoạch đầu tư.

3. Biến động chi phí đầu vào và nguồn nhân lực

Biến động giá vật liệu, chi phí logistics và rủi ro chuỗi cung ứng tiếp tục ảnh hưởng đến hiệu quả dự án. Đồng thời, thiếu hụt nhân lực kỹ thuật chất lượng cao tạo áp lực lên tiến độ và khả năng mở rộng hoạt động.

Doanh nghiệp cần nâng cao năng lực quản trị chi phí, dự báo thị trường và phát triển nguồn nhân lực để giảm thiểu rủi ro.

4. Yêu cầu ngày càng cao về phát triển bền vững và ESG

Các tiêu chuẩn về môi trường, xã hội và quản trị ngày càng trở thành yêu cầu bắt buộc, gắn trực tiếp với khả năng tiếp cận vốn và cơ hội hợp tác. Việc đáp ứng các tiêu chuẩn này đòi hỏi đầu tư lớn và thay đổi toàn diện trong quản trị doanh nghiệp.

5. Thách thức khi mở rộng sang lĩnh vực đầu tư bền vững

Các lĩnh vực nước sạch, môi trường, y tế, giáo dục có tiềm năng dài hạn nhưng yêu cầu vốn lớn, thời gian hoàn vốn dài và mô hình vận hành phức tạp. Việc mở rộng cần được thực hiện có chọn lọc, tránh dàn trải và đảm bảo hiệu quả đầu tư.

6. Áp lực về vốn và quản trị tài chính

Nhu cầu vốn cho các dự án quy mô lớn tiếp tục ở mức cao, trong khi yêu cầu kiểm soát đòn bẩy và đảm bảo dòng tiền ngày càng chặt chẽ. Doanh nghiệp cần nâng cao năng lực quản trị tài chính, tối ưu danh mục đầu tư và phân bổ nguồn lực hiệu quả.

7. Áp lực chuyển đổi số và nâng cao năng lực vận hành

Chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ trong quản lý, thi công và vận hành là yêu cầu tất yếu. Tuy nhiên, quá trình này đòi hỏi đầu tư lớn và thay đổi toàn diện về quản trị, nhân sự và quy trình, tạo áp lực không nhỏ trong ngắn hạn.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2026

Năm 2026, trong bối cảnh xung đột địa chính trị tại Trung Đông tiếp tục diễn biến phức tạp, kéo theo biến động khó lường của giá xăng dầu và chi phí năng lượng toàn cầu, các doanh nghiệp xây lắp và kinh doanh bất động sản trong năm 2026 sẽ chịu tác động đa chiều, vừa có khó khăn, vừa xuất hiện một số cơ hội nhất định.

THUẬN LỢI:

- Trước hết, nền kinh tế vĩ mô được kỳ vọng duy trì ổn định. Hoạt động đầu tư công tiếp tục được Chính phủ đẩy mạnh, đặc biệt trong các dự án hạ tầng giao thông, đô thị và năng lượng, qua đó mở ra nhiều cơ hội việc làm cho các doanh nghiệp xây lắp.
- Khung pháp lý liên quan đến bất động sản ngày càng hoàn thiện (như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi) góp phần nâng cao tính minh bạch và niềm tin của thị trường. Nhu cầu nhà ở, đặc biệt tại các đô thị lớn và phân khúc nhà ở vừa túi tiền, vẫn duy trì ở mức cao, tạo nền tảng cho sự phục hồi của thị trường.
- Việc dịch chuyển chuỗi cung ứng và dòng vốn đầu tư quốc tế khỏi những khu vực bất ổn có thể giúp Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn, qua đó thúc đẩy nhu cầu phát triển khu công nghiệp, logistics và bất động sản công nghiệp.

KHÓ KHĂN:

- Đối với lĩnh vực xây lắp, biến động giá nguyên vật liệu, chi phí nhân công gia tăng và áp lực cạnh tranh về giá thầu sẽ làm suy giảm biên lợi nhuận. Ngoài ra, yêu cầu ngày càng cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, môi trường và chuyển đổi số cũng đòi hỏi doanh nghiệp phải đầu tư thêm nguồn lực để thích ứng.
- Thị trường bất động sản phục hồi chưa đồng đều giữa các phân khúc, thanh khoản ở một số khu vực vẫn thấp, khiến việc triển khai và tiêu thụ dự án gặp nhiều thách thức.
- Bên cạnh việc phải đối mặt với áp lực về dòng tiền và chi phí tài chính trong bối cảnh việc kiểm soát tín dụng vào lĩnh vực bất động sản tuy có nới lỏng nhưng chưa hoàn toàn thông thoáng, Doanh nghiệp đang phải chịu áp lực kép từ việc biến động mạnh của giá xăng dầu, nhân công và các chi phí nguyên vật liệu đầu vào.

Với mục tiêu duy trì ổn định trên cả 3 trụ cột phát triển, tiếp tục duy trì vị thế hàng đầu của VINACONEX trong ngành xây dựng, VINACONEX xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 tiếp tục có sự tăng trưởng so với năm 2025, cụ thể:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH 2026	TH 2025	% KH 2026/TH 2025
1. Hợp nhất toàn Tổng công ty			
- Tổng doanh thu, thu nhập	15.423	19.868	77,6%
- Lợi nhuận sau thuế	1.037	3.865	26,8%
2. Công ty mẹ			
- Tổng doanh thu, thu nhập	10.740	15.169	70,8%
- Lợi nhuận sau thuế	1.018	3.453	29,5%
- Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	100%

2. Định hướng và giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2026

VINACONEX xác định năm 2026 là năm cần chủ động tái cấu trúc, nâng cao năng lực tài chính, quản trị rủi ro và lựa chọn chiến lược phát triển phù hợp nhằm tận dụng cơ hội từ quá trình phục hồi thị trường và giảm thiểu tác động bất lợi, tập trung vào một số giải pháp sau:

• Thứ nhất, củng cố nền tảng tài chính và quản trị rủi ro.

Tập trung rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng an toàn, giảm phụ thuộc vào vốn vay ngắn hạn, tăng cường quản trị dòng tiền và kiểm soát chi phí chặt chẽ. Đồng thời, xây dựng các kịch bản ứng phó với biến động giá nguyên vật liệu, lãi suất và thị trường, nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình triển khai dự án.

• Thứ hai, tập trung vào các lĩnh vực và phân khúc có tiềm năng.

Ưu tiên phát triển các dự án có tính thanh khoản tốt, đáp ứng nhu cầu thực như nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, bất động sản khu công nghiệp và logistics. Trong lĩnh vực xây lắp, đẩy mạnh tham gia các dự án hạ tầng trọng điểm và các công trình có nguồn vốn ổn định, hạn chế dần trải vào các dự án rủi ro cao.

• Thứ ba, nâng cao quản trị, năng lực thi công và tối ưu chi phí.

Tăng cường ứng dụng công nghệ trong thiết kế, thi công và quản lý dự án nhằm nâng cao năng suất, tiết kiệm chi phí và rút ngắn tiến độ. Đồng thời, chủ động xây dựng chuỗi cung ứng vật tư ổn định, thiết lập quan hệ lâu dài với các nhà cung cấp để giảm thiểu tác động của biến động giá. Tối ưu hóa quản trị và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực.

• Thứ tư, đẩy mạnh chuyển đổi số và cải tiến quản trị doanh nghiệp.

Ứng dụng các giải pháp số trong quản lý dự án xây lắp, tài chính, nhân sự nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả vận hành. Đây cũng là nền tảng giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực cạnh tranh và thích ứng nhanh với thay đổi của thị trường.

• Thứ năm, phát huy giá trị thương hiệu và kinh nghiệm tích lũy.

Tận dụng uy tín, năng lực đã được khẳng định với bề dày 37 năm để mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tham gia các dự án quy mô lớn và nguồn tài chính phù hợp, đồng thời củng cố niềm tin của khách hàng và nhà đầu tư.

• Thứ sáu, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

Tăng cường đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ, kỹ sư; đồng thời xây dựng cơ chế thu hút, giữ chân nhân tài, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của ngành xây dựng và bất động sản.

• Thứ bảy, hướng tới phát triển bền vững.

Chú trọng các tiêu chuẩn về môi trường, tiết kiệm năng lượng và phát triển xanh trong thiết kế, thi công và vận hành dự án. Đây không chỉ là xu hướng tất yếu mà còn giúp doanh nghiệp nâng cao giá trị thương hiệu và khả năng tiếp cận nguồn vốn trong dài hạn.

Với nền tảng kinh nghiệm phát triển hơn 37 năm, trải qua nhiều giai đoạn thăng trầm và phát triển vững mạnh, VINACONEX hoàn toàn tin tưởng có thể vượt qua giai đoạn khó khăn, nắm bắt cơ hội phục hồi của thị trường và tiếp tục khẳng định vị thế trong thời kỳ phát triển mới.



PHƯƠNG ÁN HÀNH ĐỘNG NĂM 2026



“Mỗi quyết định hôm nay, mỗi hành động được thực thi kỷ luật sẽ là nền móng để VINACONEX kiến tạo tăng trưởng bền vững trong tương lai.”

Trên cơ sở nhận diện đầy đủ các cơ hội và thách thức trong bối cảnh mới, VINACONEX xác định năm 2026 là giai đoạn tiếp tục củng cố nền tảng, nâng cao chất lượng tăng trưởng và từng bước mở rộng sang các lĩnh vực có giá trị bền vững. Để hoàn thành các mục tiêu SXKD năm 2026, Tổng công ty tập trung triển khai các nhóm giải pháp trọng tâm sau:

1. Nâng cao năng lực tổng thầu và hiệu quả hoạt động xây dựng

VINACONEX tập trung củng cố năng lực tổng thầu, nâng cao chất lượng quản lý dự án, kiểm soát tiến độ và chi phí nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Đồng thời, Tổng công ty chủ động tham gia các dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia, các công trình có yêu cầu kỹ thuật cao, các dự án vốn FDI quy mô lớn, từng bước mở rộng vai trò từ nhà thầu sang nhà đầu tư trong các dự án theo hình thức PPP, qua đó nâng cao giá trị gia tăng và tính bền vững của hoạt động xây dựng.

2. Đẩy mạnh phát triển bất động sản theo hướng hiệu quả và phù hợp nhu cầu thị trường

VINACONEX tập trung rà soát, cơ cấu lại danh mục dự án bất động sản theo hướng ưu tiên các dự án có pháp lý đầy đủ, vị trí tốt, gắn với hạ tầng và đáp ứng

nhu cầu thực của thị trường, trọng tâm là các dự án nhà ở xã hội tại các thành phố lớn trong phạm vi cả nước.

Song song với việc đẩy nhanh tiến độ triển khai và bán hàng tại các dự án trọng điểm, Tổng công ty tăng cường kiểm soát đầu tư, tối ưu dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo cân bằng giữa tăng trưởng và an toàn tài chính.

3. Tăng cường quản trị tài chính và tối ưu hóa nguồn lực

VINACONEX tiếp tục nâng cao năng lực quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, cơ cấu vốn và chi phí, đảm bảo an toàn tài chính trong quá trình mở rộng hoạt động.

Đồng thời, Tổng công ty chủ động đa dạng hóa nguồn vốn, nâng cao hiệu quả đầu tư và quản trị danh mục tài sản theo hướng tập trung, hiệu quả, giảm thiểu rủi ro và nâng cao khả năng sinh lời trong trung và dài hạn.

4. Mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng và dịch vụ bền vững

Trên cơ sở thế mạnh về xây dựng và phát triển dự án, VINACONEX từng bước mở rộng đầu tư có chọn lọc vào các lĩnh vực như nước sạch, xử lý nước thải, môi trường, y tế, giáo dục và năng lượng, hướng tới hình thành các trụ cột tăng trưởng dài hạn.

Các dự án trong lĩnh vực này được triển khai theo nguyên tắc thận trọng, hiệu quả, gắn với nhu cầu thực tiễn và khả năng vận hành, qua đó tạo nguồn thu ổn định, giảm phụ thuộc vào chu kỳ của thị trường bất động sản và nâng cao giá trị bền vững của doanh nghiệp.

5. Thúc đẩy chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo trong toàn hệ thống

VINACONEX đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản trị, thi công và vận hành, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp hiện đại, minh bạch và hiệu quả.

Việc áp dụng các công nghệ tiên tiến trong thiết kế, quản lý dự án và phân tích dữ liệu giúp nâng cao năng suất, kiểm soát chi phí và tăng khả năng cạnh tranh trong các dự án có tiêu chuẩn cao, đồng thời tạo nền tảng cho quá trình phát triển dài hạn.

6. Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao gắn với chiến lược dài hạn

VINACONEX tiếp tục triển khai các chính sách thu hút, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực theo hướng chuyên sâu, đáp ứng yêu cầu của các lĩnh vực hoạt động hiện tại và các lĩnh vực mở rộng.

Đồng thời, Tổng công ty đẩy mạnh hợp tác với các cơ sở đào tạo, triển khai mô hình đào tạo gắn với thực tiễn doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn, kỹ năng và khả năng thích ứng cao.

7. Tăng cường thực hiện chiến lược ESG và phát triển thương hiệu bền vững

VINACONEX tiếp tục tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) vào toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thông qua việc nâng cao tiêu chuẩn môi trường, đảm bảo an toàn lao động, phát triển nguồn nhân lực và thực hiện trách nhiệm xã hội, Tổng công ty không chỉ nâng cao năng lực cạnh tranh mà còn củng cố uy tín thương hiệu và gia tăng giá trị dài hạn.

“Với định hướng rõ ràng và các giải pháp đồng bộ, VINACONEX hướng tới mục tiêu tăng trưởng ổn định - nâng cao chất lượng - phát triển bền vững, từng bước khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, phát triển đô thị và đầu tư tại Việt Nam.**”**



CHƯƠNG 5

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

160	Các ảnh hưởng
164	Thông điệp của Tổng giám đốc
166	Phương pháp tiếp cận và quản trị
172	Các lĩnh vực trọng yếu
174	Mối quan hệ với các bên liên quan
176	Kinh tế tuần hoàn
182	Hành động vì mục tiêu phát triển bền vững
184	Phát triển nguồn nhân lực
188	Cam kết của VINACONEX



CÁC ẢNH HƯỞNG

Phát triển bền vững là mục tiêu trọng tâm, chiến lược dài hạn của VINACONEX. Tổng công ty luôn nỗ lực đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của mình với lợi ích của các bên liên quan; giữa sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với tính bền vững của môi trường, xã hội và cộng đồng”.

BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2025

Bối cảnh phát triển bền vững năm 2025 tại Việt Nam đánh dấu sự chuyển đổi sâu rộng từ cam kết sang hành động thực tế, tập trung vào chuyển đổi kép (xanh và số), siết chặt quy định về ESG (Môi trường, Xã hội, Quản trị), và phát triển kinh tế tuần hoàn. Đây là giai đoạn áp lực pháp lý và xu hướng toàn cầu thúc đẩy doanh nghiệp minh bạch hóa chuỗi cung ứng, nâng cao chất lượng báo cáo bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế.

Các đặc điểm chính của bối cảnh phát triển bền vững 2025:

Chuyển đổi kép (Xanh & Số): Bộ Tài chính thúc đẩy danh mục phân loại xanh (45 loại hình dự án thuộc 7 nhóm ngành) kết hợp với chuyển đổi số để tạo nền tảng hạ tầng, dữ liệu phục vụ quản trị minh bạch.

Siết chặt quy định ESG và Báo cáo bền vững: Năm 2025, yêu cầu kiểm kê khí nhà kính, giảm nhẹ phát thải được siết chặt. Báo cáo ESG bước vào kỷ nguyên dữ liệu, yêu cầu sự chuyên nghiệp và định lượng cao hơn, không chỉ là cam kết định tính.

Kinh tế tuần hoàn và Năng lượng tái tạo: Thúc đẩy mạnh mẽ các dự án xanh, nông nghiệp tuần hoàn, năng lượng tái tạo nhằm đạt các mục tiêu môi trường.

Áp lực và Cơ hội: Doanh nghiệp đối mặt với thách thức về nguồn lực, công nghệ và nhân sự, nhưng đồng thời nhận được sự hỗ trợ về cơ chế chính sách, ưu đãi thuế, tín dụng xanh từ chính phủ.

Bối cảnh này tạo ra những thay đổi chiến lược mang tính chiều sâu, đưa phát triển bền vững trở thành cốt lõi của năng lực cạnh tranh quốc gia và doanh nghiệp.

Một số nhân tố bên ngoài gây ảnh hưởng tới mục tiêu phát triển bền vững của VINACONEX, gồm:

1 BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU, THIÊN TAI, DỊCH BỆNH

Kế hoạch hành động quốc gia của Việt Nam theo Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10-5-2017 của Thủ tướng Chính phủ đã khẳng định: “Phát triển bền vững là yêu cầu xuyên suốt trong quá trình phát triển đất nước; kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia”. Với vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên đặc thù, Việt Nam là đất nước dễ bị tổn thương trước tác động của biến đổi khí hậu, với những biểu hiện, như: lũ lụt bất thường, hạn hán, nước biển dâng, hiện tượng thời tiết cực đoan, nhiệt độ tăng cao...

Các hiểm họa, thiên tai như bão, áp thấp nhiệt đới, lũ lụt, hạn hán, sạt lở đất có tần suất ngày càng gia tăng ở Việt Nam cũng đang gây những tác động tiêu cực cho mục tiêu tăng trưởng bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người của VINACONEX. Bên cạnh đó, tình trạng ô nhiễm môi trường gia tăng dẫn đến nguồn cung cấp thực phẩm, nguyên nhiên liệu phục vụ cho sinh hoạt và lao động, sản xuất và cả thu nhập của

con người giảm xuống. Những thiệt hại về người và tài sản, cơ sở vật chất hạ tầng, đặc biệt là hệ thống giao thông vận tải là vô cùng lớn mỗi khi các thảm họa thiên tai xảy ra, cản trở năng suất, sản lượng và giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế, tạo nên các chu kì tăng trưởng không bền vững cho doanh nghiệp.

Với VINACONEX, biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh là những nhân tố cản trở việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp xây dựng, hoạt động sản xuất kinh doanh của VINACONEX phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố thời tiết bên ngoài. Do đó, để giảm thiểu những tác động này, VINACONEX đã chủ động chuyển đổi mô hình phát triển doanh nghiệp theo hướng “xanh, tuần hoàn và thân thiện với môi trường”, chủ động xây dựng kế hoạch ứng phó với thiên tai, có các phương án sản xuất linh hoạt để kịp thời thích ứng với tình hình, xây dựng bộ máy có sự phân cấp, phối hợp chặt chẽ theo chiều dọc và chiều ngang để đảm bảo khả năng thích ứng, ứng phó cao nhất (chi tiết hành động như được nêu trong các nội dung tiếp theo của Báo cáo phát triển bền vững tại Báo cáo này).



2 SỰ ỔN ĐỊNH CỦA NỀN KINH TẾ, CHÍNH TRỊ QUỐC GIA VÀ QUỐC TẾ

Sự ổn định về kinh tế, chính trị là tiền đề, điều kiện cho phát triển bền vững của doanh nghiệp. Những bất ổn về tình hình chính trị thế giới hay những thay đổi nhanh, mạnh mẽ của toàn bộ hệ thống chính trị của Việt Nam gây tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của VINACONEX.

Để góp phần vào công cuộc giữ vững sự ổn định kinh tế, chính trị đất nước trước những biến động khó lường của tình hình chính trị thế giới, là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về xây dựng, bất động sản ở Việt Nam, VINACONEX luôn tích cực cải cách các quy chế, quy trình, thủ tục theo hướng tinh gọn, linh hoạt, giảm lãng phí, triệt tiêu tham nhũng; phát huy đầy đủ các quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động; xây dựng kỷ luật, kỷ cương, nội quy nghiêm túc, có chế độ giám sát tuân thủ; đảm bảo doanh nghiệp luôn hoạt động công khai, minh bạch, có quan hệ lao động hài hòa, ổn định, chăm lo tốt đời sống của người lao động, làm tốt công tác đối ngoại, v.v.



THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2026

“Chúng tôi không chỉ xây dựng công trình - chúng tôi đang góp phần kiến tạo tương lai bền vững cho Việt Nam.”

Kính gửi Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và toàn thể Cán bộ công nhân viên, Chúng ta đang bước vào một giai đoạn phát triển mới của nền kinh tế - nơi tăng trưởng không còn được đo lường đơn thuần bằng quy mô hay tốc độ, mà bằng chất lượng, tính bền vững và khả năng tạo ra giá trị lâu dài cho xã hội.

Trong bối cảnh đó, phát triển bền vững không còn là một định hướng mang tính lựa chọn, mà đã trở thành nguyên tắc vận hành cốt lõi của doanh nghiệp hiện đại. Đối với VINACONEX, đây còn là cam kết mang tính chiến lược: phát triển hôm nay phải song hành với trách nhiệm đối với tương lai.

Chúng tôi tin rằng, một doanh nghiệp chỉ thực sự lớn mạnh khi sự phát triển của mình góp phần làm cho xã hội tốt đẹp hơn - nơi mỗi công trình không chỉ là một sản phẩm xây dựng, mà là một phần của hệ sinh thái sống, của cộng đồng và của sự phát triển bền vững của quốc gia. Phát triển bền vững tại VINACONEX không dừng lại ở những cam kết hay mục tiêu dài hạn, mà được cụ thể hóa thành các hành động nhất quán trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh, dựa trên ba trụ cột Môi trường - Xã hội - Quản trị (ESG).

VỀ MÔI TRƯỜNG (ENVIRONMENTAL)

Trong một thế giới đang đối mặt với biến đổi khí hậu, suy giảm tài nguyên và áp lực đô thị hóa, mỗi quyết định đầu tư, mỗi công trình xây dựng đều cần được cân nhắc trên góc độ tác động dài hạn đến môi trường.

VINACONEX định hướng chuyển dịch từ “xây dựng công trình” sang “kiến tạo công trình bền vững” - nơi các giải pháp thiết kế, vật liệu và công nghệ thi công đều hướng tới mục tiêu giảm phát thải, tiết kiệm năng lượng và tối ưu sử dụng tài nguyên.

Đồng thời, VINACONEX đang từng bước mở rộng sang các lĩnh vực hạ tầng môi trường như cấp nước sạch, xử lý nước thải, quản lý chất thải và phát triển các giải pháp đô thị xanh. Đây không chỉ là những lĩnh vực đầu tư mới, mà còn là trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc góp phần giải quyết những thách thức lớn của xã hội, từ chất lượng nguồn nước đến môi trường sống của cộng đồng.

VỀ XÃ HỘI (SOCIAL)

VINACONEX luôn đặt con người ở vị trí trung tâm của mọi chiến lược phát triển. Chúng tôi cam kết xây dựng một môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, công bằng và nhân văn - nơi mỗi cá nhân có cơ hội phát triển, được ghi nhận và cùng đóng góp vào thành công chung của tổ chức. Ở phạm vi rộng hơn, chúng tôi nhận thức rõ vai trò của doanh nghiệp trong việc góp phần nâng cao chất lượng sống của xã hội. Các định hướng đầu tư vào nhà ở xã hội, giáo dục (Hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ), y tế (Hệ thống Bệnh viện Quốc tế Aegis), nước sạch (đầu tư vào Tổng công ty nước và môi trường Việt Nam), năng lượng (Thủy điện Đắkba, Thủy điện Ngòi Phát) và các dịch vụ thiết yếu không chỉ nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, mà còn thể hiện trách nhiệm dài hạn của VINACONEX trong việc đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng.

Chúng tôi hướng tới xây dựng những không gian sống tốt hơn, những môi trường học tập tốt hơn và những dịch vụ chăm sóc sức khỏe chất lượng hơn - bởi đó chính là nền tảng của một xã hội phát triển bền vững.

VỀ QUẢN TRỊ (GOVERNANCE)

Trong bối cảnh thị trường ngày càng minh bạch và tiêu chuẩn hóa, năng lực quản trị trở thành yếu tố quyết định đối với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

VINACONEX kiên định theo đuổi mô hình quản trị hiện đại, minh bạch và có trách nhiệm, trong đó các yếu tố ESG được tích hợp sâu vào chiến lược, hệ thống vận hành và cơ chế ra quyết định.

Chúng tôi đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ và trí tuệ nhân tạo trong quản trị doanh nghiệp, nhằm nâng cao hiệu quả vận hành, tăng cường kiểm soát rủi ro và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

Kiến tạo tương lai - từ những hành động hôm nay

Chúng tôi hiểu rằng, phát triển bền vững không phải là đích đến của một năm hay một giai đoạn, mà là hành trình của cả một thế hệ - đòi hỏi sự kiên định, trách nhiệm và tầm nhìn dài hạn.

VINACONEX không chỉ hướng tới những chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận hay cổ tức, mà còn hướng tới những giá trị lớn hơn: tạo dựng niềm tin với cổ đông, mang lại cơ hội cho người lao động và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Với khát vọng phát triển và tinh thần tiên phong, chúng tôi cam kết tiếp tục đổi mới, nâng cao năng lực và mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực có giá trị bền vững, qua đó khẳng định vai trò của VINACONEX không chỉ là một doanh nghiệp xây dựng, mà là một chủ thể kiến tạo giá trị cho xã hội.

Chúng tôi không chỉ xây dựng công trình - chúng tôi đang góp phần kiến tạo tương lai bền vững cho Việt Nam.

Trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Đông

PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN VÀ QUẢN TRỊ



MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA VINACONEX

- Đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao đời sống cho người lao động trong toàn hệ thống.
- Kế thừa những thành tựu đã đạt được của các năm trước, trên cơ sở đó tích cực đổi mới, hoàn thiện toàn bộ hệ thống.
- Khích lệ công tác nghiên cứu, phát triển các sáng kiến tiết kiệm năng lượng và nguyên vật liệu; chú trọng sử dụng năng lượng sạch, giảm thiểu các tác động từ hoạt động của doanh nghiệp đối với môi trường.
- Chú trọng phát triển nhân lực chất lượng cao làm nguồn tích lũy cho các kế hoạch phát triển dài hạn của doanh nghiệp trong tương lai.

QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA VINACONEX



CHỦ TỊCH HĐQT TỔNG CÔNG TY

Người cao nhất chịu trách nhiệm/chỉ đạo triển khai các chính sách về môi trường



Tiểu ban Chiến lược và Con người (trực thuộc HĐQT)

Định hướng, chỉ đạo triển khai, theo dõi, giám sát, điều phối



Các Phòng, Ban chức năng của Tổng công ty

Triển khai thực hiện bước 1



Các đơn vị có vốn góp chi phối, đơn vị liên kết, văn phòng đại diện, BQLDA, BĐH

Triển khai thực hiện bước 2

QUY TRÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA VINACONEX

Để đảm bảo thực thi Chiến lược Phát triển bền vững và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Tiểu ban Chiến lược và Con người đã đưa ra những mục tiêu, chính sách, các chương trình hành động Phát triển bền vững của Tổng công ty. Cùng với sự tham gia của các Phòng, Ban chức năng, các đơn vị có vốn góp chi phối, các đơn vị liên kết, văn phòng đại diện, các BQLDA, Ban điều hành, Tiểu ban Chiến lược và Con người đảm bảo đưa hoạt động của VINACONEX tuân thủ các tiêu chuẩn chung nghiêm ngặt, đáp ứng đầy đủ các yếu tố yêu cầu, kết nối công việc giữa các bộ phận, đơn vị theo mục đích Phát triển bền vững chung của doanh nghiệp. Quy trình Phát triển bền vững của VINACONEX bao gồm:

- Định hướng chiến lược Phát triển bền vững.
- Xây dựng các quy trình quản lý và đánh giá chương trình hành động, cơ chế giám sát.
- Xây dựng và hoàn chỉnh các kế hoạch, chương trình hành động, cơ chế giám sát.
- Thực hiện và báo cáo đánh giá.



THÀNH TỰU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2026 CỦA VINACONEX

KINH TẾ



GRI 103 - Phương pháp quản trị: Duy trì mô hình quản trị bền vững, gồm:

Đại hội đồng cổ đông: cơ quan quyết định cao nhất.

Hội đồng quản trị: cơ quan quản lý Tổng công ty, quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tổng công ty, hoạt động theo quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Kiểm soát: cơ quan giám sát Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tổng công ty, hoạt động theo quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng giám đốc: cơ quan trực tiếp điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tổng công ty.

Bộ phận kiểm toán nội bộ: cơ quan thực hiện kiểm tra, đánh giá, tư vấn và đưa ra các đảm bảo, khuyến nghị mang tính độc lập, khách quan về các nội dung liên quan đến hệ thống kiểm soát nội bộ, quy trình quản trị - điều hành của Tổng công ty.

GRI 201 - Hiệu quả hoạt động kinh tế: Đảm bảo tăng trưởng bền vững

Năm 2025 quy mô hoạt động của Tổng công ty đạt mức tăng trưởng cao nhất từ trước tới nay. Lợi nhuận năm 2025 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng ở mức cao so với kết quả thực hiện năm 2024. Tổng doanh thu hợp nhất đạt 19.868 tỷ đồng, bằng 128% so với kế hoạch năm 2025 và 151% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 3.865 tỷ đồng, bằng 322% so với kế hoạch năm 2025 và 349% so với thực hiện năm 2024. Tổng doanh thu Công ty Mẹ đạt 15.169 tỷ đồng, bằng 132% so với kế hoạch năm 2025 và 156% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế Công ty Mẹ đạt 3.453 tỷ đồng, bằng 345% so với kế hoạch năm 2025 và 401% so với thực hiện năm 2024. Tỷ lệ chia cổ tức năm 2026 dự kiến là 16%, bằng 100% so với năm 2025.



MÔI TRƯỜNG

GRI 103 - Phương pháp quản trị: Tiếp tục làm tốt các cam kết bảo vệ môi trường

Trong năm 2025 và các năm trước đó, VINACONEX luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường. Hàng năm, VINACONEX thực hiện đánh giá về rủi ro/tác động giữa các hoạt động cốt lõi của Tổng công ty với môi trường, trên cơ sở đó kịp thời đưa ra các giải pháp, sáng kiến để khắc phục, cải tiến.

GRI 301 - Vật liệu

Tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế. Để đảm bảo tác động đến môi trường là thấp nhất, VINACONEX áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình; quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế, nghiên cứu áp dụng các hình thức quản lý mới, nhập khẩu nhiều thiết bị từ các nước tiên tiến để tỷ lệ nguyên vật liệu tái chế được nâng lên.

GRI 302 - Năng lượng

Để tiết kiệm năng lượng trực tiếp và gián tiếp tiêu thụ tại các nhà máy sản xuất công nghiệp, các tòa nhà mà VINACONEX làm chủ đầu tư và các dự án xây lắp mà Tổng công ty thi công, VINACONEX thường xuyên áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả, như: các hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống xử lý nước thải thông minh, v.v.

GRI 303 - Nước và Nước thải

Tại các dự án VINACONEX thi công, Tổng công ty nỗ lực sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm, tăng cường tái sử dụng nước. Các dự án bất động sản của VINACONEX tại Hà Nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ Dự án nước sông Đà do VINACONEX đầu tư trước đây và một phần nguồn nước sạch từ Dự án nước sông Đuống.

GRI 305 - Phát thải

Bảo vệ các nguồn sinh thái, các nguồn có giá trị khảo cổ, lịch sử; Bố trí các thiết bị thi công ở khoảng cách phù hợp, kiểm tra và bảo dưỡng thiết bị định kỳ; ưu tiên sử dụng các thiết bị có mức phát thải âm thấp; giảm thiểu và kiểm soát mức ồn, độ rung, khói, bụi, mùi... từ thi công. Các phương tiện, máy, thiết bị thi công của Tổng công ty đảm bảo tiêu chuẩn khí thải theo quy định lộ trình áp dụng tiêu chuẩn khí thải đối với phương tiện giao thông cơ giới đường bộ.

GRI 306 - Nước thải và chất thải

Đối với mỗi công trình, dự án, Tổng công ty luôn có giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Ký hợp đồng với các đơn vị có đủ chức năng xử lý các chất thải nguy hại, chất thải rắn, chất thải sinh hoạt; Kiểm soát hàng hóa và hóa chất nguy hiểm; Tuyệt đối không đổ các chất thải chưa được xử lý vào sông ngòi, kênh mương, ao hồ và các khu vực khác xung quanh.



XÃ HỘI

136

CUỘC KIỂM TRA ATVSLĐ

92

CUỘC TẬP HUẤN,
HUẤN LUYỆN ATVSLĐ

4.838

NGƯỜI ĐƯỢC
HUẤN LUYỆN ATVSLĐ

43

CUỘC KIỂM TRA,
GIÁM SÁT VIỆC THỰC HIỆN
CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH
ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

431

NGƯỜI ĐƯỢC
TƯ VẤN PHÁP LUẬT

23.7

TRIỆU ĐỒNG/NGƯỜI/THÁNG
THU NHẬP BÌNH QUÂN
CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG
(công ty mẹ)

GRI 103 - Phương pháp quản trị: Duy trì, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Duy trì, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phát triển hoạt động SXKD; đầu tư cho giáo dục, đào tạo cho người lao động; xây dựng sự gắn kết của nhân viên với doanh nghiệp.

GRI 401 - Việc làm: Đảm bảo điều kiện làm việc tốt, cuộc sống ổn định cho người lao động

Thanh toán tiền lương, thưởng đầy đủ, đúng hạn cho người lao động. thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN... cho người lao động theo quy định luật; Bố trí đủ nguồn việc cho người lao động; Luôn chăm lo đến đời sống sinh hoạt, nơi ăn chốn ở của người lao động tại công trường, dự án, như: đảm bảo văn phòng làm việc, nhà ở công nhân khang trang sạch đẹp, đầy đủ công trình phụ trợ; phòng tắm, nhà vệ sinh cá nhân an toàn, sạch sẽ; cung cấp nước uống, nước sạch đầy đủ cho người lao động.

GRI 403 - An toàn và Phát triển nghề nghiệp: Quan tâm thỏa đáng và đúng quy định các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, chăm lo người lao động

Tổ chức huấn luyện, cấp chứng chỉ, thẻ an toàn; hướng dẫn, phổ biến biện pháp ATVSLĐ, PCCN, BVMT trước khi bắt đầu công việc cho cán bộ công nhân. Trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động. Bố trí nhân viên y tế công trường để đảm bảo sơ cứu kịp thời các tai nạn có thể xảy ra. Thực hiện việc khám, kiểm tra sức khỏe cho người lao động trước và trong quá trình làm việc để đảm bảo đủ điều kiện thực hiện nhiệm vụ.

GRI 404 - Giáo dục và đào tạo

Tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, các buổi hội thảo chuyên đề thuộc các chuyên ngành đa dạng phù hợp với từng vị trí công việc. Tổng công ty tích cực tham gia các hội thảo khoa học, đóng góp các ý kiến về các chương trình đào tạo để phù hợp với yêu cầu công việc thực tế tại doanh nghiệp. Xây dựng, phổ biến, giám sát việc thực hiện văn hóa doanh nghiệp nơi làm việc.



GRI 413 - Cộng đồng địa phương

VINACONEX luôn làm tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, hướng tới các hoạt động vì cộng đồng, như: tổ chức thường niên chương trình “Tết cho người nghèo”; hỗ trợ người lao động bị ảnh hưởng do bão lụt năm 2025; hỗ trợ các CBCNV có hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau, bệnh tật thông qua quỹ “Vì cộng đồng VINACONEX”; đóng góp kinh phí cho các hoạt động từ thiện xã hội ở các địa phương nơi Tổng công ty có trụ sở, công trình hoặc dự án.

05

MẸ VIỆT NAM ANH HÙNG
ĐƯỢC PHỤNG DƯỠNG
THƯỜNG XUYỀN

05

TỶ ĐỒNG ỦNG HỘ
ĐỒNG BÀO BỊ THIẾT HẠI
DO THIÊN TAI, BÃO, LŨ LỤT

725

TRIỆU ĐỒNG CHI CHO CÁC
HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI
THÔNG QUA CÁC QUỸ
TỪ THIỆN

ÁP DỤNG KHOA HỌC KỸ THUẬT VÀO QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

Ứng dụng các phần mềm, kỹ thuật hỗ trợ làm việc, tổ chức hội nghị trực tuyến, v.v. qua các thiết bị công nghệ như máy tính, điện thoại di động, v.v. để vừa làm tốt công tác quản trị điều hành, vừa tiết giảm chi phí đi lại, điện, nước, v.v. tiêu thụ.

Phần mềm nhân sự nội bộ do VINACONEX tự thiết kế có hiệu quả cao trong việc đo lường, đánh giá hiệu quả làm việc của người lao động (KPI), góp phần giảm thiểu chi phí văn phòng phẩm và thời gian so với khi không áp dụng công nghệ.

XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

Trong năm 2025, VINACONEX liên tục giành được nhiều giải thưởng cao quý, tiếp tục khẳng định uy tín và vị thế trên thị trường xây dựng, bất động sản Việt Nam.

TOP 10 Doanh nghiệp ngành Xây dựng Việt Nam 2025

TOP 10 Doanh nghiệp ESG Việt Nam Xanh 2025 - Ngành Xây dựng (ESG10 - 2025).

TOP 500 Doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á

TOP 25 Thương hiệu Công ty niêm yết dẫn đầu 2025 ngành CN SX&DV

TOP 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất ngành Xây dựng 2025

TOP 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam - Ngành Xây dựng

KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG CỦA VINACONEX VÌ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2026

Rà soát, hệ thống hóa các chiến lược và mục tiêu phát triển bền vững, tích hợp sâu và rộng hơn với mục tiêu kinh doanh ở tầm Tổng công ty; thiết lập danh mục và quản lý rủi ro liên quan phát triển bền vững.

Xây dựng các quy trình tham vấn các bên liên quan; nghiên cứu, mở cơ chế cho phép các bên liên quan tham gia một cách có hệ thống và đúng đắn vào tổ chức để nội bộ doanh nghiệp có cơ hội học hỏi và phát triển.

Nhất quán trong mọi hoạt động, nhất quán trên toàn hệ thống trong việc gìn giữ và đề cao các chuẩn mực đạo đức, văn hóa doanh nghiệp đã duy trì và phát huy hơn 37 năm qua.

Tiếp tục đảm bảo các thông tin công bố ra công chúng kịp thời, chính xác và tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật; tăng cường mối quan hệ mật thiết giữa Tổng công ty và cổ đông.

Có các hành động cụ thể hơn nữa về môi trường như: giảm thiểu ô nhiễm môi trường tối đa, ứng dụng khoa học công nghệ về bảo vệ môi trường, lựa chọn các nguyên vật liệu “sạch, thân thiện môi trường”.



CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

1 THƯƠNG HIỆU, UY TÍN TRONG VIỆC TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM QUỐC GIA

Trong thời gian qua, VINACONEX đã trúng thầu nhiều dự án trọng điểm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, như: v.v. Doanh thu mà các dự án xây lắp quan trọng này mang lại chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty.

Nối tiếp chuỗi thành công này, trong năm 2026, VINACONEX sẽ nỗ lực gia tăng thị phần trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng, công nghiệp, tham gia nhiều dự án quy mô lớn, đóng góp tích cực cho chỉ tiêu doanh thu năm 2026 của Tổng công ty như Đại hội đồng cổ đông giao.

2 QUAN HỆ HỢP TÁC QUỐC TẾ

Khởi nguồn là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xuất khẩu lao động và xuất nhập khẩu, VINACONEX có kinh nghiệm và bề dày truyền thống trong việc hợp tác với nhiều đối tác quốc tế có uy tín tại hơn 60 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới trong nhiều lĩnh vực.

Một số dấu ấn về quan hệ hợp tác với các đơn vị quốc tế có thể kể đến như:

- Hợp tác với Toyota Tsusho (Nhật Bản) phát triển lĩnh vực năng lượng tái tạo. Hiện nay, Toyota Tsusho đang là cổ đông lớn, sở hữu 35% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (NEDI 2).
- Hợp tác với các đối tác Hungary, Trung Quốc trong lĩnh vực xử lý nước thải để phát triển lĩnh vực kinh doanh mới trong thời gian tới của Tổng công ty.
- Hợp tác với các đối tác Nhật Bản, Nga về lĩnh vực y tế trong việc nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thiết lập quy trình quản lý vận hành, đào tạo.
- Tích cực mở rộng quan hệ hợp tác, làm việc với các tổng thầu và chủ đầu tư quốc tế đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản nhằm gia tăng sự hiện diện của VINACONEX trong chuỗi dự án FDI – một phân khúc có yêu cầu cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, quản trị và tính chuyên nghiệp.

3 NGUỒN NHÂN LỰC TRÌNH ĐỘ CAO, DÀY DẶN KINH NGHIỆM

Đội ngũ nhân sự của VINACONEX được đánh giá cao do có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm dày dặn. Tốt nghiệp từ các môi trường đào tạo chính quy trong nước và quốc tế trong nhiều lĩnh vực, như: xây dựng, kiến trúc, tài chính, ngoại thương, v.v., các cán bộ, kỹ sư và người quản lý của VINACONEX có trình độ đồng bộ, nhiệt huyết và đam mê với nghề.

Hoạt động đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài thường xuyên của VINACONEX cũng góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng đội ngũ kế cận trẻ trung, năng động, sáng tạo, có đầy đủ năng lực, trách nhiệm để hoàn thành các mục tiêu, sứ mệnh dài hạn mà Tổng công ty đang hướng tới.

MỐI QUAN HỆ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

VINACONEX tôn trọng và quan tâm đến tất cả các bên liên quan có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Các bên liên quan	Lợi ích và kỳ vọng của các bên liên quan	Đáp ứng của VINACONEX năm 2025	Công tác tham vấn
Nhà đầu tư và cổ đông	Doanh nghiệp hoạt động minh bạch, có hiệu quả, giá trị thị trường của cổ phiếu cao.	VINACONEX có mức chia cổ tức cao (16% năm 2025); thông tin về tình hình hoạt động SXKD của doanh nghiệp được VINA-CONEX công bố minh bạch, đầy đủ, đúng thời hạn, các tài liệu công bố thông tin đã được thực hiện song ngữ (Việt - Anh) theo đúng quy định.	Phòng Đối ngoại và Quan hệ cổ đông là đầu mối trao đổi thông tin, hỗ trợ các thủ tục lưu ký chứng khoán và giải đáp các thắc mắc/yêu cầu của cổ đông, nhà đầu tư.
Khách hàng	Chất lượng sản phẩm, dịch vụ chăm sóc khách hàng tốt, thương hiệu uy tín.	VINACONEX luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ công trình, dịch vụ theo đúng cam kết với khách hàng. Đặc biệt, VINACONEX chú trọng kiến tạo nên những sản phẩm công trình, dự án Xanh - Đẳng cấp - Khác biệt nhằm đáp ứng nhu cầu cao nhất của Khách hàng, đảm bảo chất lượng cao về thiết kế, kỹ thuật, thẩm mỹ, có tính tiện nghi, tính thông minh, tính sáng tạo, nổi trội, bất phá.	Phòng Thương hiệu và An toàn, luôn luôn lắng nghe, tiếp nhận và xử lý các khiếu nại, phản nản của khách hàng, đối tác, nhà cung cấp về chất lượng, tiến độ, chế độ chăm sóc, tình hình thanh toán, v.v.
Người lao động	Thu nhập tốt, năm sau cao hơn năm trước, có cơ hội được đào tạo, phát triển.	Mức lương trung bình năm 2026 của người lao động VINACONEX là 16,05 triệu đồng/người/tháng - cao hơn mức lương bình quân của ngành xây dựng Việt Nam. Người lao động được tổ chức khám sức khỏe định kỳ. Trong năm 2025, 314 người lao động ốm đau, có hoàn cảnh khó khăn được thăm hỏi, trợ cấp 256 triệu đồng.	Các tổ chức đảng, đoàn thể tích cực hoạt động, là cầu nối giữa người lao động và Ban điều hành; luôn lắng nghe, tiếp nhận và giải quyết các thắc mắc, phản hồi, nguyện vọng, đề đạt của người lao động; góp phần đảm bảo mối quan hệ lao động hài hòa, vì sự tiến bộ, phát triển của Tổng công ty.
Các cơ quan quản lý nhà nước	Doanh nghiệp tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thành đầy đủ, đúng thời hạn các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.	Ban Pháp chế luôn chủ động rà soát, cập nhật các quy định của pháp luật về lĩnh vực hoạt động để ngăn chặn kịp thời không để xảy ra các hành vi vi phạm; VINACONEX luôn nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản thuế, phí với ngân sách nhà nước.	Mỗi cá nhân của VINACONEX trong quá trình làm việc, trao đổi với các cơ quan quản lý nhà nước là thành viên đều có ý thức và trách nhiệm gìn giữ, phát triển mối quan hệ mật thiết, hợp tác, cùng phát triển, là đầu mối quan tâm, tiếp nhận các thông tin đầu vào từ các cơ quan đó để kịp thời báo cáo Ban lãnh đạo Tổng công ty có phương án xử lý phù hợp.

Các bên liên quan	Lợi ích và kỳ vọng của các bên liên quan	Đáp ứng của VINACONEX năm 2025	Công tác tham vấn
Các tổ chức mà VINA-CONEX làm hội viên	Tham gia tích cực các hoạt động của tổ chức, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, uy tín của tổ chức	Tham gia thường kỳ các hoạt động của một số tổ chức mà VINACONE là thành viên, như: Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA), Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam (VACC), Câu lạc bộ Pháp chế doanh nghiệp; thông qua các tổ chức góp phần tham gia ý kiến sửa đổi luật/quy định pháp lý về các lĩnh vực hoạt động của doanh nghiệp.	Ban Đối ngoại - Pháp chế là đầu mối quản lý, triển khai các hoạt động với các tổ chức mà VINACONEX là thành viên, có trách nhiệm gìn giữ, phát triển mối quan hệ với các tổ chức; tiếp nhận các thông tin đầu vào để kịp thời báo cáo Ban lãnh đạo Tổng công ty có hành động phù hợp.
Cơ quan truyền thông, báo chí	Doanh nghiệp cởi mở, minh bạch thông tin với báo chí	Thiết lập mối quan hệ thân thiết, cởi mở, tăng cường trao đổi thông tin với các cơ quan truyền thông, báo chí; chủ động cung cấp thông tin; coi đây là mối quan hệ hợp tác chứ không phải đối nghịch; coi cơ quan truyền thông, báo chí là một đối tác luôn đồng hành cùng sự phát triển của doanh nghiệp.	Ban Truyền thông, Thương hiệu và Marketing là đầu mối quan trọng trong việc thúc đẩy mối quan hệ hợp tác, đồng hành giữa Tổng công ty và các cơ quan ngôn luận.
Đối tác, nhà cung cấp	Thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ký kết, hai bên cùng có lợi, cùng phát triển	Luôn thực hiện nghiêm túc theo hợp đồng ký kết về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thanh toán, v.v. để đôi bên cùng có lợi, cùng phát triển	Ban Xây dựng phụ trách các hoạt động thi công xây lắp, luôn kịp thời xử lý các vướng mắc với các đối tác và nhà cung cấp để cùng đảm bảo chất lượng, đẩy nhanh tiến độ, đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư.
Cộng đồng	Doanh nghiệp có đóng góp cho sự phát triển của địa phương, không gây ảnh hưởng đến môi trường	Năm 2026, VINACONEX đóng góp trên 725 triệu đồng cho các hoạt động xã hội từ thiện, như: ủng hộ, đóng góp các quỹ từ thiện, nhân đạo, quỹ Đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi, tặng quà gia đình chính sách, phụng dưỡng 05 bà mẹ Việt Nam anh hùng.	Trước và trong quá trình triển khai các dự án, VINACONEX luôn tuân thủ quy định của pháp luật về việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án đầu tư/xây lắp, hoặc thực hiện công tác tham vấn cộng đồng trong quá trình đánh giá tác động môi trường đối với các dự án thủy điện, nước sạch, v.v. Đối với các dự án khu đô thị do VINACONEX là chủ đầu tư, Tổng công ty luôn cử đại diện tham gia Ban quản trị các chung cư để lắng nghe, thu thập ý kiến phản hồi của người dân, phối hợp cùng Ban quản trị trong công tác quản trị các tòa nhà.



KINH TẾ TUẦN HOÀN

**ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG CỦA VINACONEX**

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu, cạn kiệt tài nguyên và yêu cầu phát triển bền vững ngày càng trở thành ưu tiên toàn cầu, kinh tế tuần hoàn đã nổi lên như một xu hướng tất yếu của các quốc gia và doanh nghiệp. Không chỉ dừng lại ở việc giảm phát thải hay tiết kiệm tài nguyên, kinh tế tuần hoàn hướng tới xây dựng một mô hình tăng trưởng mới, trong đó các nguồn lực được sử dụng hiệu quả hơn, chất thải được tái tạo thành tài nguyên, hệ sinh thái sản xuất - tiêu dùng được vận hành theo vòng tuần hoàn khép kín.

Tại Việt Nam, kinh tế tuần hoàn đang được thúc đẩy mạnh mẽ thông qua các chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh, phát triển bền vững và giảm phát thải ròng. Trong xu thế đó, VINACONEX là một trong những doanh nghiệp tiên phong của ngành xây dựng từng bước hiện thực hóa tư duy tuần hoàn trong toàn bộ chuỗi giá trị: từ đầu tư, thiết kế, thi công, vận hành đến quản lý các công trình hạ tầng, đô thị, năng lượng, nước sạch và môi trường.

Trải qua hơn 37 năm hình thành và phát triển, VINACONEX luôn kiên định với phương châm “Xây những giá trị, dựng những ước mơ”, lấy phát triển bền vững làm nền tảng cho mọi quyết định đầu tư. Không chỉ tạo ra các công trình mang tính biểu tượng, VINACONEX còn kiến tạo một hệ sinh thái phát triển hài hòa giữa kinh tế, xã hội và môi trường.

TƯ DUY TUẦN HOÀN TRONG HỆ SINH THÁI ĐẦU TƯ CỦA VINACONEX

Kinh tế tuần hoàn tại VINACONEX không chỉ được nhìn nhận như một sáng kiến môi trường mà đã trở thành định hướng chiến lược xuyên suốt trong toàn bộ hệ sinh thái đầu tư – xây dựng – vận hành. Với năng lực hoạt động đa ngành, VINACONEX đang từng bước hình thành mô hình liên kết khép kín giữa các lĩnh vực:

- Hạ tầng giao thông tạo động lực phát triển vùng;
- Thủy lợi, thủy điện và năng lượng tái tạo phục vụ phát triển kinh tế xanh;
- Nước sạch, xử lý nước thải và môi trường góp phần bảo vệ tài nguyên;
- Các khu đô thị, khu nghỉ dưỡng, công trình nhà ở được phát triển theo hướng xanh và tiết kiệm năng lượng;
- Hệ thống giáo dục, thương mại, dịch vụ tạo nên các cộng đồng dân cư bền vững.

Đặc biệt, sau khi hợp nhất hệ sinh thái với VIWASEEN, VINACONEX đã mở rộng đáng kể năng lực trong lĩnh vực nước sạch, xử lý nước thải và môi trường. Đây là bước đi chiến lược giúp Tổng công ty gia tăng khả năng tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị của kinh tế tuần hoàn, từ khai thác, xử lý, phân phối nước sạch đến thu gom, xử lý nước thải và cải thiện môi trường sống.

PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG GIAO THÔNG, THỦY LỢI, THỦY ĐIỆN GẮN VỚI SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN HIỆU QUẢ



Trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, VINACONEX tiếp tục khẳng định vai trò là một trong những đơn vị chủ lực trong đầu tư và thi công các công trình giao thông, thủy lợi và năng lượng quy mô lớn trên cả nước.

Các dự án thủy điện như Ngòi Phát (Lào Cai), Đắk Ba (Quảng Ngãi), Buôn Kuốp, Buôn Tua Srah, Bản Chát không chỉ tạo ra nguồn điện sạch, góp phần giảm phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch mà còn điều tiết nguồn nước, giảm thiểu rủi ro lũ lụt, hỗ trợ phát triển nông nghiệp và sinh kế cho người dân địa phương.

Bên cạnh đó, các công trình thủy lợi trọng điểm như hồ chứa nước Cửa Đạt (Thanh Hóa), Ia Mơr (Gia Lai – Đắk Lắk) và hệ thống thủy lợi Tân Mỹ (Ninh Thuận) đã góp phần đảm bảo an ninh nguồn nước, phục vụ tưới tiêu cho hàng trăm nghìn hecta đất nông nghiệp, cấp nước sinh hoạt và nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

Trong lĩnh vực giao thông, VINACONEX là nhà thầu thi công nhiều dự án trọng điểm quốc gia như Đại lộ Thăng Long, cao tốc Nội Bài – Lào Cai, Hà Nội – Bắc Giang, Cầu Giẽ – Ninh Bình,... cùng các công trình cầu lớn và hạ tầng hàng không. Các dự án này góp phần tăng cường kết nối liên vùng, giảm chi phí logistics, tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên xã hội.

Thông qua việc phát triển đồng bộ các loại hình hạ tầng, VINACONEX đang góp phần hình thành nền tảng vật chất quan trọng cho mô hình kinh tế tuần hoàn, nơi các nguồn lực được khai thác và sử dụng một cách tối ưu, bền vững.

HOÀN THIỆN CHUỖI GIÁ TRỊ NƯỚC SẠCH – NƯỚC THẢI – MÔI TRƯỜNG



Một trong những điểm nhấn nổi bật của chiến lược kinh tế tuần hoàn tại VINACONEX là lĩnh vực nước sạch và môi trường.

VINACONEX là chủ đầu tư và đơn vị thi công hệ thống cấp nước sạch Sông Đà – Hà Nội, một trong những công trình hạ tầng quan trọng của Thủ đô với công suất thiết kế lên tới 600.000 m³/ngày đêm. Dự án đã góp phần đảm bảo nguồn nước sạch ổn định cho hàng triệu người dân Hà Nội.

Bên cạnh đó, VINACONEX còn tham gia vận hành hệ thống cấp nước tại nhiều khu vực thông qua các đơn vị thành viên như VIWACO, hiện cung cấp nước sạch cho các quận Thanh Xuân, Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, một phần Hoàng Mai và Thanh Trì.

Nhà máy nước Dung Quất tại Quảng Ngãi cũng đang đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nước cho khu kinh tế Dung Quất và khu dân cư lân cận.

Sau khi sáp nhập VIWASEEN, năng lực của VINACONEX trong lĩnh vực môi trường tiếp tục được mở rộng mạnh mẽ. Hệ sinh thái của Tổng công ty hiện bao gồm các giải pháp tổng thể về:

- Thiết kế và xây dựng hệ thống cấp nước;
- Xử lý nước thải đô thị và công nghiệp;
- Cải tạo môi trường;
- Xử lý ô nhiễm;
- Quản lý và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật môi trường.

Sự kết hợp giữa năng lực đầu tư hạ tầng, thi công xây dựng và vận hành hệ thống nước sạch – nước thải giúp VINACONEX hình thành chuỗi giá trị khép kín, góp phần hiện thực hóa mục tiêu tái sử dụng tài nguyên nước, giảm phát thải ra môi trường và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ XANH VÀ TÁI THIẾT KHÔNG GIAN SỐNG

VINACONEX là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong phát triển các khu đô thị xanh, khu nghỉ dưỡng sinh thái và cải tạo các khu chung cư cũ.

Các dự án như Cát Bà Amatina, khu nghỉ dưỡng Tam Kỳ – Quảng Nam hay nhiều khu đô thị khác được quy hoạch theo hướng tối ưu hóa không gian xanh, mật độ xây dựng thấp, gia tăng diện tích mặt nước, cây xanh và tiện ích cộng đồng.

Đặc biệt, trong lĩnh vực cải tạo chung cư cũ, VINACONEX đã ghi dấu ấn với các dự án 97-99 Láng Hạ và L1, L2 số 93 Láng Hạ tại Hà Nội. Từ những khu nhà xuống cấp, thiếu an toàn, VINACONEX đã tái thiết thành các tổ hợp nhà ở hiện đại, tiện nghi, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Đây là mô hình tuần hoàn trong phát triển đô thị, khi quỹ đất cũ được tái tạo, hạ tầng được nâng cấp, tài nguyên đất được sử dụng hiệu quả hơn, đồng thời nâng cao chất lượng sống cho người dân.



HỆ SINH THÁI ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG – VẬN HÀNH KHÉP KÍN

Một lợi thế đặc biệt của VINACONEX trong triển khai kinh tế tuần hoàn là khả năng kiểm soát toàn bộ vòng đời công trình, từ ý tưởng đầu tư, quy hoạch, thiết kế, thi công cho tới quản lý vận hành.

Các dự án như Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, tổ hợp NO5 hay nhiều khu đô thị khác là minh chứng rõ nét cho mô hình phát triển khép kín này. Không chỉ xây dựng các tòa nhà hay hạ tầng kỹ thuật, VINACONEX còn đồng hành trong quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ giáo dục, thương mại, tiện ích và môi trường sống cho cư dân.

Điều này giúp các công trình duy trì giá trị sử dụng lâu dài, hạn chế xuống cấp, tối ưu hiệu quả đầu tư và giảm thiểu lãng phí tài nguyên.



HẠ TẦNG Y TẾ VÀ GIÁO DỤC NỀN TẢNG CHO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Bên cạnh các lĩnh vực hạ tầng truyền thống, VINACONEX đang từng bước mở rộng sang lĩnh vực y tế chất lượng cao, đánh dấu bước chuyển quan trọng trong việc hoàn thiện hệ sinh thái phục vụ cộng đồng.

Ngày 25/9/2025, VINACONEX đã chính thức khởi công Dự án Bệnh viện quốc tế AEGIS với tổng mức đầu tư khoảng 4.500 tỷ đồng. Đây là dự án bệnh viện hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế, được định hướng trở thành trung tâm chăm sóc sức khỏe chất lượng cao, góp phần giảm tải cho hệ thống y tế công, nâng cao chất lượng dịch vụ y tế và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân.

Việc đầu tư vào lĩnh vực y tế không chỉ mang ý nghĩa mở rộng hoạt động kinh doanh mà còn thể hiện trách nhiệm xã hội của VINACONEX trong việc nâng cao chất lượng cuộc sống, hướng tới một hệ sinh thái phát triển bền vững, nơi con người được chăm sóc toàn diện cả về sức khỏe thể chất và tinh thần.

Song song với đó, hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ do VINACONEX đầu tư và phát triển tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao. Mô hình trường liên cấp từ mầm non đến trung học phổ thông với cơ sở vật chất đồng bộ, hiện đại, tích hợp trong khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính đã tạo nên môi trường học tập toàn diện, góp phần hình thành các cộng đồng cư dân văn minh, bền vững.

Sự kết hợp giữa đầu tư y tế và giáo dục cho thấy định hướng phát triển của VINACONEX không chỉ dừng lại ở xây dựng hạ tầng vật chất mà còn hướng tới phát triển con người - yếu tố cốt lõi của kinh tế tuần hoàn và tăng trưởng bền vững.

HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI PHÁT TRIỂN XANH

Kinh tế tuần hoàn không chỉ là một xu hướng, mà đang trở thành nền tảng cho mô hình tăng trưởng mới của VINACONEX trong giai đoạn tới.

Với nền tảng là hệ sinh thái đa ngành, năng lực đầu tư – xây dựng – vận hành đồng bộ và việc mở rộng sang các lĩnh vực nước sạch, xử lý nước thải, môi trường sau khi hợp nhất VIWASEEN, VINACONEX đang từng bước khẳng định vai trò tiên phong trong xây dựng các công trình xanh, đô thị xanh và hạ tầng bền vững tại Việt Nam.

Trong hành trình đó, VINACONEX không chỉ tạo ra những giá trị kinh tế, mà còn góp phần kiến tạo môi trường sống tốt hơn, sử dụng hiệu quả hơn các nguồn lực tự nhiên và đồng hành cùng đất nước trên con đường phát triển xanh, phát triển bền vững.

KẾT LUẬN

Kinh tế tuần hoàn không chỉ là một xu hướng phát triển tất yếu, mà đã trở thành trụ cột chiến lược trong định hướng phát triển dài hạn của VINACONEX. Với nền tảng kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và vận hành hạ tầng, cùng hệ sinh thái ngày càng hoàn thiện sau khi hợp nhất với VIWASEEN, Tổng công ty đang sở hữu những lợi thế vượt trội để triển khai hiệu quả mô hình kinh tế tuần hoàn tại Việt Nam.

Thông qua việc phát triển đồng bộ các lĩnh vực từ hạ tầng giao thông, thủy lợi, năng lượng, nước sạch, xử lý môi trường đến đô thị xanh và giáo dục, VINACONEX từng bước hình thành chuỗi giá trị khép kín, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, giảm thiểu phát thải và gia tăng giá trị bền vững cho xã hội.

Việc khởi công Dự án Bệnh viện quốc tế AEGIS với quy mô đầu tư 4.500 tỷ đồng trong năm 2025 đánh dấu bước tiến quan trọng của VINACONEX trong việc mở rộng sang lĩnh vực chăm sóc sức khỏe. Đây không chỉ là một dự án đầu tư chiến lược, mà còn thể hiện cam kết

của Tổng công ty trong việc nâng cao chất lượng sống, hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ thiết yếu, hướng tới phát triển con người toàn diện – yếu tố cốt lõi của phát triển bền vững.

Trong giai đoạn tới, VINACONEX định hướng tiếp tục đẩy mạnh tích hợp các nguyên tắc kinh tế tuần hoàn vào toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh, ứng dụng công nghệ tiên tiến, nâng cao năng lực quản trị và mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước. Mục tiêu không chỉ là tăng trưởng kinh tế hiệu quả, mà còn là kiến tạo môi trường sống xanh, đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững quốc gia và cam kết giảm phát thải toàn cầu.

Với tầm nhìn chiến lược, năng lực triển khai mạnh mẽ và cam kết phát triển bền vững, VINACONEX khẳng định vai trò tiên phong trong hành trình chuyển đổi sang nền kinh tế tuần hoàn, góp phần xây dựng một tương lai phát triển hài hòa giữa kinh tế – xã hội – môi trường.



HÀNH ĐỘNG VÌ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



1. Đảm bảo luôn tuân thủ pháp luật trong mọi hành động

Là một doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng, bất động sản tại Việt Nam, Tổng công ty ý thức và luôn tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật trong mọi hành động, đảm bảo lợi ích của doanh nghiệp luôn song hành cùng sự phát triển bền vững của đất nước; hoạt động SXKD không gây tổn hại tới môi trường, mang lại giá trị tăng thêm cho cộng đồng.

2. Ưu tiên số 1 về An toàn lao động

Yếu tố an toàn lao động với VINACONEX luôn được ưu tiên ở vị trí số 1.

- Tổng công ty có Phòng ATLĐ trực thuộc Ban Xây dựng Tổng công ty, chủ trì công tác huấn luyện, hướng dẫn, phổ biến biện pháp ATVSLĐ, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường cho người lao động trước khi tham gia thi công tại các công trình, dự án;
- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động;
- Thực hiện thủ tục kiểm định xin cấp phép sử dụng đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ theo quy định của pháp luật;
- Bố trí nhân viên y tế công trường để đảm bảo sơ cứu kịp thời các tai nạn có thể xảy ra.

3. Quan tâm công tác Bảo vệ môi trường, giảm phát thải, sử dụng nguồn nguyên vật liệu sạch, thân thiện với môi trường

- VINACONEX luôn tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, giảm thiểu các tác động có hại tới môi trường và cộng đồng trong mọi hành động; thực hiện đánh giá định kỳ về rủi ro, tác động của các hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp tới môi trường, kịp thời đưa ra các giải pháp, sáng kiến để khắc phục, cải tiến.
- Luôn nỗ lực tiết kiệm khối lượng vật liệu sử dụng trong thi công, sử dụng tối đa vật liệu tái chế;
- Đưa ra các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả để tiết kiệm năng lượng;
- Sử dụng nguồn nước hiệu quả, tăng cường tái sử dụng nước;
- Trong quá trình thi công, luôn có ý thức giữ gìn, bảo vệ các nguồn sinh thái, các nguồn có giá trị khảo cổ, lịch sử; ưu tiên sử dụng các thiết bị có mức phát thải âm thấp; giảm thiểu và kiểm soát mức ồn, độ rung, khói, bụi, mùi... từ thi công; đảm bảo tuân thủ quy trình xử lý rác thải xây dựng.

4. Phát triển hệ thống giáo dục phổ thông

- Xây dựng Hệ thống Giáo dục Lý Thái Tổ liên cấp đào tạo từ bậc mầm non đến Trung học phổ thông có chất lượng cao, được đầu tư đồng bộ từ hệ thống phòng học, nhà ăn, phòng ngủ đến nhà hoạt động thể chất, thư viện, phòng tin học, sân bóng đá, bóng rổ..., có nhiệm vụ bồi dưỡng trí đức cho các thế hệ học sinh, vun đắp ước mơ đưa tài năng và nhân cách Việt tỏa sáng trên bản đồ quốc tế.

5. Thực hành mua sắm có trách nhiệm, lựa chọn các đơn vị cung cấp dịch vụ, nhà thầu với sự giám sát chặt chẽ và hiệu quả, đảm bảo sự tin cậy

- Trong quá trình lựa chọn các nhà thầu, nhà cung cấp, mua sắm máy móc, trang thiết bị, Tổng công ty luôn đảm bảo các đơn vị đó có chung quan điểm, mục tiêu phát triển bền vững với VINACONEX; đồng thời, Tổng công ty có cơ chế giám sát hoạt động của nhà thầu, nhà cung cấp một cách chặt chẽ, hiệu quả thông qua Ban Xây dựng Tổng công ty để kịp thời nhắc nhở, chấn chỉnh hoặc cân nhắc việc tiếp tục hợp tác trong trường hợp các đơn vị đó có hành động đi ngược với quan điểm và mục tiêu phát triển bền vững của Tổng công ty.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC BỀN VỮNG

“Con người không chỉ là nguồn lực – mà là nền tảng quyết định năng lực cạnh tranh và giá trị bền vững của VINACONEX trong hiện tại và tương lai.”

Trong suốt hành trình xây dựng và phát triển, VINACONEX luôn xác định con người là tài sản vô giá và là nền tảng tạo nên năng lực cạnh tranh bền vững của Tổng công ty.

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh thị trường lao động có nhiều biến động, đặc biệt là sự thiếu hụt nhân lực kỹ thuật chất lượng cao trong lĩnh vực xây dựng, VINACONEX tiếp tục triển khai các chính sách phát triển nguồn nhân lực theo hướng ổn định - nâng cao chất lượng - thích ứng với xu thế mới.

Tổng công ty duy trì chính sách tiền lương, thưởng cạnh tranh, đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động, qua đó tạo động lực gắn bó lâu dài. Bên cạnh thu nhập, hệ thống phúc lợi từng bước được hoàn thiện và triển khai đồng bộ trong toàn hệ thống, bao gồm chăm sóc sức khỏe định kỳ, bảo hiểm bổ sung, hỗ trợ đời sống và tổ chức các chương trình gắn kết nội bộ với vai trò nòng cốt của Công đoàn và Đoàn Thanh niên, góp phần xây dựng môi trường làm việc an toàn, nhân văn và bền vững.

Song song với đó, VINACONEX đặc biệt chú trọng công tác đào tạo và phát triển năng lực. Người lao động được tạo điều kiện tham gia các chương trình đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và kỹ năng, từ các chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực xây dựng, an toàn, pháp lý, tài chính đến các kỹ năng quản trị, marketing và ứng dụng công nghệ. Việc nâng cao năng lực nguồn nhân lực không chỉ đáp ứng yêu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho các lĩnh vực mới có hàm lượng kỹ thuật và công nghệ cao.

Bên cạnh đào tạo, VINACONEX tiếp tục phát huy văn hóa doanh nghiệp thông qua các cơ chế ghi nhận, khen thưởng kịp thời đối với các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc, đồng thời duy trì các hoạt động văn hóa, thể thao nhằm nâng cao đời sống tinh thần và tăng cường sự gắn kết trong toàn hệ thống.



XÂY DỰNG THỂ HỆ NHÂN LỰC TƯƠNG LAI

Định hướng phát triển của VINACONEX trong giai đoạn tới không chỉ dựa trên nguồn lực tài chính và công nghệ, mà còn phụ thuộc quyết định vào chất lượng nguồn nhân lực. Do đó, Tổng công ty tiếp tục xác định phát triển con người là chiến lược dài hạn, gắn liền với ba trụ cột: xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, đồng thời mở rộng sang các lĩnh vực an sinh xã hội và phát bền vững như môi trường, nước sạch, y tế và giáo dục.

Trong bối cảnh nhu cầu nhân lực kỹ thuật cao cho các lĩnh vực xây dựng hạ tầng, đặc biệt là giao thông, đường sắt đô thị, đường sắt tốc độ cao... ngày càng gia tăng, VINACONEX chủ động triển khai các mô hình đào tạo gắn với thực tiễn doanh nghiệp, trọng tâm là hình thức “đào tạo theo nhu cầu”.

Thông qua hợp tác với các cơ sở đào tạo uy tín, VINACONEX không chỉ tham gia hỗ trợ học bổng, tổ chức thực tập và hướng nghiệp, mà còn trực tiếp tham gia xây dựng nội dung đào tạo, giảng dạy chuyên môn, hướng dẫn thực hành tại công trường và truyền tải văn hóa doanh nghiệp. Cách tiếp cận này giúp rút ngắn khoảng cách giữa đào tạo và thực tiễn, đồng thời tạo nguồn nhân lực có chất lượng, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng công ty.

Trong dài hạn, việc chủ động xây dựng nguồn nhân lực theo hướng bài bản, gắn với nhu cầu thị trường và xu thế công nghệ sẽ giúp VINACONEX nâng cao năng lực cạnh tranh, thích ứng với quá trình chuyển đổi số và hội nhập quốc tế.



KẾT NỐI PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VỚI ESG

Phát triển nguồn nhân lực bền vững là một trong những trụ cột quan trọng trong chiến lược ESG của VINACONEX, đặc biệt trong hai khía cạnh Xã hội (Social) và Quản trị (Governance).

Thông qua việc đảm bảo việc làm, thu nhập, an toàn lao động và cơ hội phát triển cho người lao động, VINACONEX không chỉ nâng cao chất lượng nguồn nhân lực mà còn góp phần xây dựng môi trường làm việc nhân văn, công bằng và bền vững.

Đồng thời, việc đầu tư vào đào tạo, phát triển năng lực và chuyển đổi số trong quản trị nhân sự giúp Tổng công ty nâng cao hiệu quả vận hành, tăng cường minh bạch và khả năng thích ứng với những thay đổi của thị trường.

Phát triển con người, vì vậy, không chỉ là yếu tố nội tại của doanh nghiệp, mà còn là nền tảng để VINACONEX thực hiện cam kết phát triển bền vững, tạo dựng giá trị lâu dài cho cổ đông, người lao động và xã hội.





CAM KẾT CỦA VINACONEX

Trải qua gần bốn thập kỷ xây dựng và phát triển, VINACONEX luôn kiên định thực thi chiến lược phát triển bền vững, gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông, người lao động với trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng.

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh yêu cầu về phát triển bền vững ngày càng trở thành chuẩn mực của thị trường, VINACONEX tiếp tục khẳng định cam kết phát triển theo hướng hiệu quả – minh bạch – có trách nhiệm, coi đây là nền tảng để nâng cao năng lực cạnh tranh và kiến tạo giá trị dài hạn.

VINACONEX cam kết thực thi chiến lược phát triển bền vững thông qua các định hướng trọng tâm sau:

1 Nâng cao tính minh bạch và chuẩn mực quản trị doanh nghiệp

VINACONEX cam kết tuân thủ, duy trì và nâng cao các chuẩn mực quản trị hiện đại, đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và minh bạch về các vấn đề liên quan đến công tác quản trị điều hành và hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và thông lệ quốc tế. Đồng thời, Tổng công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro, đẩy và tích hợp các tiêu chí ESG vào hoạt động quản trị, qua đó nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố niềm tin của các bên liên quan.

2 Tập trung phát triển các lĩnh vực cốt lõi, đảm bảo tăng trưởng bền vững

VINACONEX tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển dựa trên ba trụ cột: xây dựng – bất động sản – đầu tư tài chính, đồng thời nâng cao chất lượng tăng trưởng thông qua tối ưu nguồn lực, kiểm soát rủi ro và ứng dụng khoa học công nghệ.

Tổng công ty chú trọng nâng cao năng lực tổng thầu, phát triển các dự án bất động sản theo nhu cầu thực và quản trị đầu tư tài chính theo nguyên tắc an toàn, hiệu quả, bền vững.

3 Đảm bảo an toàn, sức khỏe, môi trường trong toàn bộ hoạt động

VINACONEX cam kết thực hiện nghiêm ngặt các tiêu chuẩn đảm bảo an toàn sức khỏe môi trường (HSE) nhằm loại trừ hoặc giảm thiểu đến mức thấp nhất các rủi ro gây ra thương tật, ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động, tài sản của doanh nghiệp và môi trường xã hội tại tất cả các dự án của VINACONEX. Việc áp dụng các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế, sử dụng hiệu quả tài nguyên, kiểm soát chất thải và tiết kiệm năng lượng là mục tiêu và yêu cầu được triển khai đồng bộ tại tất cả các dự án của VINACONEX.

4 Mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng và dịch vụ bền vững

VINACONEX định hướng mở rộng đầu tư có chọn lọc vào các lĩnh vực nước sạch, xử lý nước thải, môi trường, y tế, giáo dục và năng lượng, nhằm đa dạng hóa hoạt động và tạo nguồn thu ổn định dài hạn. Các dự án trong các lĩnh vực này sẽ được triển khai theo hướng hiệu quả, bài bản, gắn với trách nhiệm xã hội và nâng cao chất lượng sống của cộng đồng.

5 Phát triển nguồn nhân lực và đảm bảo quyền lợi người lao động

Đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động là một trong các yếu tố tiên quyết trong chính sách phát triển bền vững của VINACONEX. VINACONEX xây dựng cơ chế trả lương, thưởng cho người lao động ở mức khá so với các doanh nghiệp trong ngành, không để xảy ra tình trạng nợ lương, thiếu việc làm, khiếu nại khiếu nại hoặc tranh chấp lao động liên quan đến việc làm, tiền lương. Bên cạnh đó, VINACONEX luôn chú trọng công tác đào tạo, phát triển năng lực cho người lao động, khuyến khích người lao động phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật để nâng cao năng suất lao động, cải thiện hiệu quả hoạt động SXKD.

6 Thực hiện trách nhiệm xã hội và đóng góp cho cộng đồng

VINACONEX tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Đồng thời, Tổng công ty tiếp tục đồng hành cùng các hoạt động phát triển hạ tầng, giáo dục, y tế và các chương trình xã hội tại nhiều địa phương trong cả nước nhằm góp phần phát triển kinh tế – xã hội bền vững.

7 Thúc đẩy đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số toàn diện

VINACONEX cam kết đẩy mạnh đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong toàn bộ hệ sinh thái hoạt động, coi đây là động lực then chốt để nâng cao năng suất, chất lượng và năng lực cạnh tranh.

Tổng công ty tập trung ứng dụng công nghệ tiên tiến trong thiết kế, thi công và quản lý dự án nhằm tối ưu chi phí, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng công trình; xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp trên nền tảng số, tăng cường khả năng phân tích dữ liệu và quản trị rủi ro và thúc đẩy văn hóa đổi mới sáng tạo, khuyến khích sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn hệ thống

Thông qua đó, VINACONEX hướng tới xây dựng mô hình doanh nghiệp hiện đại, linh hoạt, sẵn sàng tham gia vào các dự án quy mô lớn và tiêu chuẩn quốc tế.

**“ VINACONEX
CAM KẾT PHÁT TRIỂN
KHÔNG CHỈ VÌ
TĂNG TRƯỞNG, MÀ VÌ
NHỮNG GIÁ TRỊ
BỀN VỮNG CHO
CỘNG ĐỒNG VÀ
TƯƠNG LAI. ”**

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

192 Báo cáo tài chính riêng năm 2025

258 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

BOARD OF DIRECTORS

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số tham chiếu: 12839118/68697791

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.094.474.032.754	12.466.245.270.876
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.420.524.160.676	1.795.763.248.336
111	1. Tiền		1.115.324.160.676	1.612.480.399.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.200.000.000	183.282.849.315
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.280.597.086.257	1.442.263.381.916
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.280.597.086.257	1.442.263.381.916
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.911.148.136.656	5.668.165.028.969
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.993.297.993.022	1.998.862.181.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.379.953.044.016	1.666.354.788.126
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.198.525.008.445	726.536.811.406
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.789.666.979.677	1.724.133.131.587
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(450.294.888.504)	(447.721.883.820)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.119.517.939.343	3.342.718.763.181
141	1. Hàng tồn kho		4.119.517.939.343	3.342.718.763.181
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		362.686.709.822	217.334.848.474
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.472.838.808	70.002.864
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		274.691.718.951	135.895.108.036
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	12.666.300.679	10.194.929.770
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	70.855.851.384	71.174.807.804

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.042.292.602.540	7.181.379.496.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.471.848.434	4.324.213.050
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	37	3.524.213.050	4.324.213.050
216	2. Phải thu dài hạn khác		6.947.635.384	-
220	II. Tài sản cố định		257.369.563.359	296.160.146.595
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	209.435.268.389	235.501.936.485
222	Nguyên giá		485.650.292.478	461.577.743.007
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(276.215.024.089)	(226.075.806.522)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		47.934.294.970	60.649.597.110
225	Nguyên giá	12	84.880.745.474	84.880.745.474
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.946.450.504)	(24.231.148.364)
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	8.613.000
228	Nguyên giá		177.280.000	177.280.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(177.280.000)	(168.667.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	147.129.575.112	157.393.112.712
231	1. Nguyên giá		498.145.282.570	498.145.282.570
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(351.015.707.458)	(340.752.169.858)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	1.051.048.483.639	860.205.180.299
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	17.1	96.289.306.652	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.2	954.759.176.987	763.948.115.631
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	5.541.693.343.36	5.824.131.554.631
251	1. Đầu tư vào công ty con		7	5.496.897.591.549
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		5.116.198.732.749	879.230.435.517
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		856.627.505.517	82.350.463.378
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		271.285.759.211	(634.346.935.813)
			(702.418.654.110)	
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.579.788.629	39.165.288.917
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	27.984.435.303	30.352.842.620
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.3	6.595.353.326	8.812.446.297
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.136.766.635.294	19.647.624.767.080

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.076.431.945.481	12.551.265.821.142
310	I. Nợ ngắn hạn		14.335.642.811.157	10.830.523.837.548
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	2.524.980.014.124	1.654.149.792.439
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	2.990.384.963.658	3.124.338.484.275
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	783.198.560.406	66.524.740.863
314	4. Phải trả người lao động		153.042.327.405	85.361.631.169
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	797.252.908.365	1.158.519.991.639
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	19.583.683.741	19.650.643.489
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.138.335.672.200	1.076.064.448.336
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	5.835.924.430.59	3.576.803.816.385
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	35.942.650.822	10.966.689.110
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	56.997.599.843	58.143.599.843
330	II. Nợ dài hạn		1.740.789.134.324	1.720.741.983.594
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	435.329.972.104	436.684.515.504
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	777.773.733.250	589.477.733.250
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	527.685.428.970	694.579.734.840
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.060.334.689.813	7.096.358.945.938
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	9.973.924.679.528	6.999.506.128.846
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.492.958.991.953	997.289.221.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		39.665.674.871	136.676.220.365
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.453.293.317.082	860.613.000.906
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	29	86.410.010.285	96.852.817.092
431	1. Vốn góp của chủ sở hữu		86.410.010.285	96.852.817.092
440	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.136.766.635.294	19.647.624.767.080

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026


Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng


Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	Chi Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		4.237.527.440.064	959.188.040.309
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		81.580.044.204	68.472.239.617
03	Các khoản dự phòng		95.620.684.693	40.047.596.748
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.256.972.726)	(3.189.692.703)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.573.545.075.101)	(710.515.847.242)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	32	266.455.463.586	220.755.751.263
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		105.381.584.720	574.758.087.992
09	Tăng các khoản phải thu		(143.820.149.304)	(246.794.663.880)
10	Tăng hàng tồn kho		(776.831.418.146)	(490.309.125.326)
11	Tăng các khoản phải trả		548.867.429.806	843.573.968.617
12	Tăng chi phí trả trước		(2.034.428.627)	(4.017.276.364)
14	Tiền lãi vay đã trả		(177.552.300.812)	(277.078.367.690)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(65.921.906.597)	(24.685.546.836)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.146.000.000)	(1.145.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động sản xuất kinh doanh		(513.057.188.960)	374.302.076.513
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(179.142.234.469)	(97.019.780.714)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		708.611.111	344.360.270
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.757.362.475.428)	(2.675.284.132.259)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.592.287.374.048	2.624.715.001.696
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.434.648.000.000)	(9.159.625.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		5.343.035.060.000	492.534.818.435
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		959.434.658.863	557.908.948.098
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.475.687.005.875)	894.039.590.526

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		9.244.688.304.862	6.806.042.655.099
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.132.609.560.492)	(8.347.082.646.870)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(19.852.436.032)	(19.852.436.032)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(478.761.024.800)	(15.121.820)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.613.465.283.538	(1.560.907.549.623)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(375.278.911.297)	(292.565.882.584)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	1.795.763.248.336	2.088.286.365.694
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		39.823.637	42.765.226
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.420.524.160.676	1.795.763.248.336

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng


Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
01	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (“Công ty Vinaconex Invest”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
02	Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP (“Công ty Viwaseen”) (Thuyết minh số 4)	98,16	98,16	Số 52, Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Khai thác, xử lý, cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác
03	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (“Công ty Vinaconex CM”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
04	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (“Công ty Bách Thiên Lộc”)	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
05	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 (“Công ty Nedi2”)	51,10	51,10	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
06	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty Vinaconex 25”)	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
07	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (“Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
08	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty Vinaconex 1”)	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
09	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (“Công ty Boo Sapa”)	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
10	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (“Công ty Vinaconex Sài Gòn”)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
11	Công ty Cổ phần Viwaco (“Công ty Viwaco”)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
12	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (“Công ty Vinaconex Dung Quất”)	95,51	95,87	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
13	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (“Công ty Vinaconex 17”)	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (“Công ty Vinaconex Capital One”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
16	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
17	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“Công ty Vinaconex Real Estate”)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“Công ty Bohemia”)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước (“Công ty Waseco”)	58,90	98,16	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cấp thoát nước
22	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 – Viwaseen.1 (“Công ty Viwaseen 1”)	98,16	58,90	Số 56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
23	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen. 2 (“Công ty Viwaseen 2”)	98,16	52,40	Số 58/85 Hạ Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
24	Công ty Cổ phần Viwaseen3 (“Công ty Viwaseen 3”)	98,16	52,52	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen4 (“Công ty Viwaseen 4”)	98,16	50,06	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Nam Phù, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động
26	Công ty Cổ phần Viwaseen6 (“Công ty Viwaseen 6”)	98,16	55,45	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
27	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước (“Công ty Viwaseen 11”)	98,16	52,12	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước
28	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 (“Công ty Viwaseen 12”)	98,16	57,63	Lô BT 15-08-09 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang	Xây dựng, cấp thoát nước
29	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước (“Công ty Viwaseen 14”)	98,16	61,61	Số 16-17 đường N6, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước
30	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 (“Công ty Viwaseen 15”)	98,16	56,93	340/8 CMT8, P An Thới, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Xây dựng, cấp thoát nước
31	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (“Công ty Viwaseen TMC”)	98,16	55,36	Tầng 1, số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen – Phương Hướng (“Công ty Viwaseen Phương Hướng”)	98,16	50,06	Cây số 9, xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

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

(ii) Trong đó:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Nguyên vật liệu, vật tư, công cụ, dụng cụ và hàng hóa	- Chi phí thuê thầu phụ và giá vốn nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp tính theo giá đích danh
---	--

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.5. Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7. Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10. Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.11. Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 3 – 5 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”), các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.13. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14. Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

3.15. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.15. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.16. Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17. Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.18. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Tiền cho thuê

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

3.20. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.20. Thuế (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.20. Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21. Thông tin theo bộ phận

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

3.22. Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất giao dịch mua 56.949.500 cổ phần, tương ứng với 98,16% vốn cổ phần của Công ty Viwaseen với tổng giá phí nhận chuyển nhượng là 1.231.250.000.000 VND. Theo đó, Công ty Viwaseen đã trở thành Công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Công ty Viwaseen là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105976 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 13 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 6 ngày 9 tháng 12 năm 2025. Hoạt động chính của Công ty Viwaseen là khai thác, xử lý và cung cấp nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

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

7.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7.2 . Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Vinaconex 4	88.860.918.631	-	88.402.072.966	-
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (“Công ty Xi măng Cẩm Phả”)	66.552.817.327	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	372.506.454.872	77.625.302.326	331.600.989.195	36.664.927.012
TỔNG CỘNG	527.920.190.830	77.625.302.326	484.386.810.832	36.664.927.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

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

(*) Bao gồm các dự án:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (i)	1.881.717.312.194	1.723.890.705.404
Dự án Phú Yên	829.025.086.865	826.863.345.602
Dự án Khu đô thị Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.339.463.277	125.908.178.699
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1	289.649.953.094	115.239.562.432
Gói thầu số 12 thuộc Dự án mở rộng nhà ga T2 – Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài	109.000.922.751	17.531.379.861
Dự án thi công kết cấu và hoàn thiện Tổ hợp bệnh viện T"HOSPITAL	100.826.461.535	-
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (ii)	87.134.895.654	135.935.233.150
Các dự án khác	505.840.933.098	396.587.823.058
TỔNG CỘNG	4.116.535.028.468	3.341.956.228.206

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

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

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND	Nguyên giá:	Tổng cộng	Tài sản cố định khác	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	
		461.577.743.007	321.363.636	15.706.356.314	133.532.502.513	188.304.899.923	123.712.620.621	
		33.081.335.593	79.000.000	695.319.359	5.857.688.162	25.931.328.072	518.000.000	
		(8.369.513.822)	-	(4.932.390.108)	(2.295.214.623)	-	(1.141.909.091)	
		143.524.000	-	143.524.000	-	(1.090.909.091)	1.090.909.091	
		(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)	
		485.650.292.478	400.363.636	11.612.809.565	137.094.976.052	213.145.318.904	123.396.824.321	
		112.110.625.289	385.227.272	4.870.332.404	28.281.488.960	22.518.303.775	56.055.272.878	
		226.075.806.522	230.281.525	12.108.412.695	65.576.931.422	57.567.282.978	90.592.897.902	
	Giá trị khấu hao lũy kế:	58.655.164.056	56.868.940	2.110.768.069	19.288.795.434	34.391.354.025	2.807.377.588	
		(7.733.150.189)	-	(4.932.390.108)	(2.295.214.623)	-	(505.545.458)	
		-	-	-	-	(454.545.458)	454.545.458	
		(782.796.300)	-	-	-	-	(782.796.300)	
		276.215.024.089	287.150.465	9.286.790.656	82.570.512.233	91.504.091.545	92.566.479.190	
		235.501.936.485	91.082.111	3.597.943.619	67.955.571.091	130.737.616.945	33.119.722.719	
		209.435.268.389	113.213.171	2.326.018.909	54.524.463.819	121.641.227.359	30.830.345.131	
		55.087.476.175	-	-	25.426.787.928	-	29.660.688.247	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị
Nguyên giá:	
Số đầu năm	84.880.745.474
Số cuối năm	84.880.745.474
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	24.231.148.364
- Khấu hao trong năm	12.715.302.140
Số cuối năm	36.946.450.504
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	60.649.597.110
Số cuối năm	47.934.294.970

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Số cuối năm	9.627.543.200	488.517.739.370	498.145.282.570
Trong đó			
Đã hao mòn hết	-	180.533.621.744	180.533.621.744
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	7.047.434.813	333.704.735.045	340.752.169.858
- Khấu hao trong năm	385.101.728	9.878.435.872	10.263.537.600
Số cuối năm	7.432.536.541	343.583.170.917	351.015.707.458
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.580.108.387	154.813.004.325	157.393.112.712
Số cuối năm	2.195.006.659	144.934.568.453	147.129.575.112
Trong đó			
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	84.068.347.085	84.068.347.085

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

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

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

17.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Kim Văn Kim Lũ (*)	721.217.596.459	536.825.976.027
Khu công nghệ cao Hòa Lạc	230.266.209.262	219.472.072.831
Các dự án khác	3.275.371.266	7.650.066.773
TỔNG CỘNG	954.759.176.987	763.948.115.631

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

Đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 18.1)	5.116.198.732.749	(64.668.889.610)	5.051.529.843.139	5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	5.435.248.476.455
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 18.2)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.3)	841.627.505.517	(593.060.734.438)	248.566.771.079	864.230.435.517	(530.361.030.657)	333.869.404.860
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.4)	271.285.759.211	(44.689.030.062)	226.596.729.149	82.350.463.378	(42.336.790.062)	40.013.673.316
TỔNG CỘNG	6.244.111.997.477	(702.418.654.110)	5.541.693.343.367	6.458.478.490.444	(634.346.935.813)	5.824.131.554.631

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

18.1. Đầu tư vào công ty con

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

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
1	Công ty Vinaconex Invest	1.500.000.000.000	-	(i)	1.500.000.000.000	-	(i)
2	Công ty Vivaseen (ii) (Thuyết minh số 4)	1.231.250.000.000	-	820.072.800.000	-	-	-
3	Công ty Vinaconex CM	800.000.000.000	-	(i)	800.000.000.000	-	(i)
4	Công ty Bách Thiên Lộc	591.364.160.606	-	(i)	591.364.160.606	-	(i)
5	Công ty Nedil2 (ii)	384.277.906.463	-	914.567.420.800	384.277.906.463	-	968.215.230.400
6	Công ty Vinaconex 25 (ii)	185.284.943.200	-	168.979.140.000	185.284.943.200	-	151.910.540.000
7	Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	137.568.882.884	-	(i)	137.568.882.884	-	(i)
8	Công ty Vinaconex 1 (ii)	58.803.000.000	-	85.349.186.400	58.803.000.000	-	56.237.836.000
9	Công ty Boo Sapa	58.063.500.000	-	(i)	58.063.500.000	-	(i)
10	Công ty Vinaconex Sài Gòn	49.871.720.000	(38.568.914.136)	(i)	49.871.720.000	(35.230.856.927)	(i)
11	Công ty Vivaco (ii)	42.840.000.000	-	869.040.000.000	42.840.000.000	-	816.000.000.000
12	Công ty Vinaconex Dung Quất	23.500.000.000	-	(i)	23.500.000.000	-	(i)
13	Công ty Vinaconex 17	13.849.719.596	(4.177.075.474)	(i)	13.849.719.596	(4.495.358.167)	(i)
14	Công ty Vinaconex Capital One (iii)	17.602.000.000	-	(i)	-	-	(i)
15	Công ty Vinaconex 27	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)	10.200.000.000	(10.200.000.000)	(i)
16	Công ty Vinaconex 16	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)	8.222.900.000	(8.222.900.000)	(i)
17	Công ty Vinaconex 4	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	(i)
18	Công ty Vinaconex ITC (Thuyết minh số 4)	-	-	-	1.629.550.858.800	-	2.527.560.000.000
TỔNG CỘNG		5.116.198.732.749	(64.668.889.610)		5.496.897.591.549	(61.649.115.094)	

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

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

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

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

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

18.2. Đầu tư vào công ty liên doanh

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên doanh:

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

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

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

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

18.3. Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (“Công ty Xi măng Cẩm Phả”)	600.000.000.000	(589.168.619.708)	(i)	30,00%	30,00%	600.000.000.000	600.000.000.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (“Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang”)	104.227.700.000	-	(i)	21,00%	21,00%	104.227.700.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (“Công ty Vinasinco”)	67.740.180.517	-	(i)	42,91%	42,91%	67.740.180.517	-	(i)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex (“Công ty VCTD”)	63.000.000.000	-	(i)	42,63%	42,63%	63.000.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (“Công ty Vinaconex 12”) (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	22.602.930.000	-	25.552.656.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (“Công ty Vinaconex Quảng Ninh”) (ii)	6.659.625.000	(3.892.114.730)	(i)	35,00%	35,00%	6.659.625.000	(2.868.228.044)	(i)
TỔNG CỘNG	841.627.505.517	(593.060.734.438)				864.230.435.517	(530.361.030.657)	

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)
18.4. Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm						Số đầu năm			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình (“Công ty Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình”)	185.796.000.000	-	(i)	15,00%	15,00%	-	-	-	1,05%	1,05%
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần (“Tổng Công ty VIDIFI”)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05%	1,05%	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	5,83%	5,83%
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (“Công ty EVN Quốc tế”) (i)	21.395.000.000	-	56.268.850.000	5,83%	5,83%	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Vimeco (“Công ty Vimeco”) (ii)	11.513.257.496	(3.933.817.496)	7.579.440.000	5,00%	5,00%	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinacon- ex (“Công ty Vinaconex M&E”)	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	5,00%	5,00%	5.000.000.000	(20.406.684)	(i)	3,93%	3,93%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung (“Công ty Đầu tư và Phát triển điện Bắc Miền Trung”)	3.450.000.000	-	(i)	3,93%	3,93%	3.450.000.000	-	(i)	-	-
Công ty Vinaconex 12 (Thuyết minh số 4) (ii)	3.139.295.833	-	3.432.620.000	2,50%	2,50%	-	-	-	5,00%	5,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (“Công ty Vinaconsult”) (iii)	630.000.000	(630.000.000)	473.000.000	5,00%	5,00%	630.000.000	(630.000.000)	462.000.000	0,33%	0,33%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (“Công ty Vinaconex 21”) (i)	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000	0,33%	0,33%	362.205.882	(104.805.882)	257.400.000		
TỔNG CỘNG	271.285.759.211	(44.689.030.062)				82.350.463.378	(42.336.790.062)			

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)
18.4. Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường Cao tốc Nam Định – Thái Bình và cam kết góp thêm vốn vào một công ty khác là Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex (“Công ty Vinaconex ICI”) với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

20.1. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị ghi sổ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	2.005.101.038.047	1.155.555.192.189
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	519.878.976.077	498.594.600.250
TỔNG CỘNG	2.524.980.014.124	1.654.149.792.439

20.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	2.985.158.011.607	3.121.092.870.813
-Ban Quản lý Dự án Khu vực Hòa Bình	357.806.975.000	172.802.214.000
-Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	324.727.429.000	371.988.262.000
-Người mua bất động sản trả tiền trước	402.657.999.155	98.355.996.306
-Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Đồng Nai	184.952.936.000	237.777.974.000
-Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam –CTCP	171.129.970.406	317.280.398.469
-Người mua trả tiền trước khác	1.543.882.702.046	1.922.888.026.038
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 37)	5.226.952.051	3.245.613.462
TỔNG CỘNG	2.990.384.963.658	3.124.338.484.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.465.980.046	782.017.030.011	(65.921.906.597)	779.561.103.460
Thuế thu nhập cá nhân	2.908.575.405	15.606.155.235	(15.113.719.194)	3.401.011.446
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	7.158.290.957	(6.921.845.457)	236.445.500
Thuế giá trị gia tăng	-	885.672.584.997	(885.672.584.997)	-
Các loại thuế khác	150.185.412	16.311.431.983	(16.461.617.395)	-
TỔNG CỘNG	66.524.740.863	1.706.765.493.183	(990.091.673.640)	783.198.560.406

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng thực hiện các dự án ODA viện trợ không hoàn lại	9.841.226.879	-	-	9.841.226.879
Các loại thuế khác	353.702.891	2.472.360.909	(990.000)	2.825.073.800
TỔNG CỘNG	10.194.929.770	2.472.360.909	(990.000)	12.666.300.679

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm		Số phát sinh trong năm		Số đầu năm	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	25.1	2.554.459.205.324	6.310.219.757.400	(5.882.849.310.257)		2.981.829.652.467	
Vay các bên liên quan	37	628.919.066.226	2.535.000.000.040	(1.906.080.933.814)		2.285.399.987.126	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	25.2	373.573.108.803	571.510.417.300	(197.937.309.497)		548.842.354.968	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	25.3	19.852.436.032	19.852.436.032	-		19.852.436.032	
Vay đối tượng khác		-	1.060.000.000.000	(1.060.000.000.000)		-	
		3.576.803.816.385	10.496.582.610.772	(8.237.461.996.564)		5.835.924.430.593	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	25.2	663.821.369.095	424.468.547.462	(239.352.821.633)		516.779.499.257	
Nợ thuế tài chính	25.3	30.758.365.745	-	(30.758.365.745)		10.905.929.713	
		694.579.734.840	424.468.547.462	(270.111.187.378)		527.685.428.970	
TỔNG CỘNG		4.271.383.551.225	10.921.051.158.234	(8.828.824.849.896)		6.363.609.859.563	

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

25.1. Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.848.077.050.419	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	3,8 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch 1	475.398.015.075	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026 Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	408.279.554.358	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 phố Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex).
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	171.634.053.267	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 11 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,7 - 6,0	Tín chấp.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	78.440.979.348	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 16 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 - 6,6	Quyền sử dụng đất tại Dự án Tam Kỳ; Trường học Lý Thái Tổ của Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ; và các quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng kinh tế.
TỔNG CỘNG	2.981.829.652.467			

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

25.2. Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

25.3. Nợ thuế tài chính

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

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.143.599.843	59.288.599.843
- Sử dụng trong năm	(1.146.000.000)	(1.145.000.000)
Số cuối năm	56.997.599.843	58.143.599.843

28 VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1. Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

28.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

28.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC

Đơn vị tính: VND

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

28.4 CỔ TỨC

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5. Cổ phiếu

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số lượng	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu đăng ký phát hành	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu đang lưu hành	646.468.336	598.593.458
Cổ phiếu phổ thông	646.468.336	598.593.458

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

29. NGUỒN KINH PHÍ

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.852.817.092	96.928.280.466
-Chi sự nghiệp	(10.442.806.807)	(75.463.374)
Số cuối năm	86.410.010.285	96.852.817.092

30. DOANH THU

30.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

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

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	9.627.607.340.525	7.985.977.342.885
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	331.296.980.471	186.759.020.304
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và quyền mua bất động sản	148.806.565.322	75.316.066.984
Giá vốn dịch vụ cho thuê và các dịch vụ khác	57.236.963.232	61.985.183.515
TỔNG CỘNG	10.164.947.849.550	8.310.037.613.688

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

34. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài và thuê thầu phụ của các hợp đồng xây dựng và bất động sản	5.689.433.376.981	5.263.378.863.829
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.998.651.580.460	2.674.297.725.392
Chi phí nhân công	479.099.950.548	298.182.784.606
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư	81.580.044.204	68.472.239.617
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	27.548.966.396	(86.945.648.078)
Chi phí khác bằng tiền	645.047.837.040	522.913.656.423
TỔNG CỘNG	10.921.361.755.629	8.740.299.621.789

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

36.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	782.017.030.011	85.243.320.861
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.217.092.971	13.331.718.542
TỔNG CỘNG	784.234.122.982	98.575.039.403

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.237.527.440.064	959.188.040.309
(Lỗ)/lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(36.739.407.632)	44.009.417.960
Lãi từ hoạt động kinh doanh khác	4.274.266.847.696	915.178.622.349
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tổng Công ty	847.505.488.013	191.837.608.062
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ năm trước chuyển sang của hoạt động khác	-	(23.223.572.958)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(356.560.436)	(86.351.488)
Chi phí không được khấu trừ khác	12.897.523.761	3.420.327.627
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(4.576.523.011)
Thu nhập không chịu thuế	(75.812.328.356)	(72.232.166.571)
Các điều chỉnh khác	-	3.435.717.742
Chi phí thuế TNDN	784.234.122.982	98.575.039.403

36.2. Thuế TNDN hiện hành

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

36.3. Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	741.101.864	7.310.249.443	(6.569.147.579)	(6.218.358.654)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	5.854.251.462	1.502.196.854	4.352.054.608	(6.789.474.468)
Khác	-	-	-	(323.885.420)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	6.595.353.326	8.812.446.297		
Chi phí TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(2.217.092.971)	(13.331.718.542)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn	Trả cổ tức bằng tiền	216.163.690.000	-
		Trả cổ tức bằng cổ phiếu	216.163.690.000	289.504.950.000
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	668.586.367.429	829.659.712.751
		Vay	396.000.000.000	150.170.929.332
		Trả vay	169.239.066.266	70.931.863.106
		Cần trừ gốc vay	5.417.436.874	-
		Thu tiền cho vay	192.760.933.734	1.176.500.000.000
		Cho vay	192.760.933.734	846.500.000.000
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	69.597.065.848	123.135.110.982
		Thu nhập từ cổ tức	14.700.000.000	21.600.000.000
		Lãi vay phải trả	8.311.682.798	361.324.211
		Lãi cho vay	3.759.802.484	14.679.146.575
		Bù trừ công nợ	809.342.756	99.867.463.117
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	778.000.000.000	844.000.000.000
		Trả vay	495.000.000.000	1.058.088.160.163
		Thu nhập từ cổ tức	173.000.000.000	160.000.000.000
		Lãi phải trả về hợp tác đầu tư	51.952.685.554	7.702.173.068
		Lãi vay phải trả	23.702.882.194	12.929.984.873
		Lãi cho vay	936.000.001	87.189.041
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	610.353.226.811	787.504.580.009
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	233.521.963.959	103.109.989.139
		Cần trừ công nợ	17.991.041.573	36.915.968.395
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	28.350.000.000	-
Công ty Viwaco	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	19.584.000.000	19.584.000.000
		Vay	-	900.000.000.000
		Trả nợ vay	-	900.000.000.000
Công ty Vinaconex Dung Quất	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thu nhập từ cổ tức	16.955.250.000	14.434.875.000
		Vay	-	33.000.000.000
		Trả vay	-	20.000.000.000
		Cần trừ gốc vay với cổ tức nhận được	-	14.000.000.000
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Vay	17.000.000.000	76.000.000.000
		Trả nợ vay	8.000.000.000	38.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	6.865.000.000	1.373.000.000
		Mua hàng hóa, dịch vụ	4.039.697.576	2.712.480.793

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ	46.063.916.802	229.392.939.886
		Thu nhập từ cổ tức	-	5.974.010.000
Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty con sở hữu gián tiếp	Vay	634.000.000.000	204.000.000.000
		Trả nợ vay	154.000.000.000	244.000.000.000
		Lãi vay phải trả	4.011.194.521	5.571.130.960
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Mua hàng hóa dịch vụ	160.509.306.692	67.284.197.400
Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	115.000.000.000	153.000.000.000
		Lãi vay phải trả	7.942.657.532	3.766.671.233
		Thu nhập từ cổ tức	-	51.344.055.021
		Trả nợ vay	-	39.000.000.000
Công ty Bách Thiên Lộc	Công ty con sở hữu trực tiếp	Vay	45.000.000.000	50.000.000.000
		Thu nhập từ cổ tức	39.997.576.000	24.998.485.000
		Cần trừ gốc vay với thu nhập từ cổ tức	39.997.576.000	24.998.485.000
Công ty Vinaconex-Tấn Lộc	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	25.756.743.760	16.597.107.759
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 và sau đó là công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu nhập từ cổ tức	174.540.000	1.256.688.000
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kế gián tiếp	Mua hàng hóa dịch vụ	13.001.758.848	28.181.135.945
Công ty Vinaconex Capital One	Công ty liên kế trực tiếp	Góp vốn	17.602.000.000	-
Công ty Nedi2	Công ty liên kế gián tiếp	Thu nhập từ cổ tức	63.866.437.500	51.093.150.000

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2025	Cho vay	373.579.679.343	24.500.000.000
		Thu tiền cho vay	333.803.106.596	-
		Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ	53.244.937.918	290.579.173.690
		Lãi cho vay	11.666.030.971	-
Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thu tiền gốc và lãi cho vay	10.487.013.699	-
		Cho vay	-	10.000.000.000
		Lãi cho vay	-	487.013.699
Công ty Vinaconex Sài Gòn	Công ty con sở hữu rục tiếp	Mua hàng hóa, dịch vụ xây lắp	31.148.082.408	10.843.452.540
Công ty VCTD	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	6.885.280.000	7.851.202.672
		Thu nhập từ cổ tức	6.300.000.000	3.150.000.000
Công ty Bohemia	Công ty con sở hữu gián tiếp	Cho vay	68.427.000.000	-
		Thu tiền cho vay	68.427.000.000	-
		Lãi cho vay	12.185.630	-
Ông Nguyễn Quốc Huy	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	300.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hồng Dương	Lãnh đạo chủ chốt của công ty con	Đi vay	250.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	10.207.736.466	4.446.393.604
Công ty Vinaconex Invest	Công ty con sở hữu trực tiếp	Doanh thu xây lắp	11.452.196.610	11.452.196.610
Công ty Vinasinco	Công ty liên kết	Doanh thu xây lắp	8.467.976.637	8.467.976.637
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp	Doanh thu xây lắp	6.225.179.355	-
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Doanh thu xây lắp	3.925.030.286	47.651.291.102
Công ty Vinaconex ITC	Công ty con đến ngày 01 tháng 8 năm 2025	Doanh thu xây lắp	-	427.347.394.806
Các bên liên quan khác			11.348.691.134	29.729.522.053
TỔNG CỘNG			51.626.810.488	529.094.774.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty Vinaconex CM	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	288.308.735.426	200.873.572.900
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	141.608.542.307	170.516.198.799
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết đến ngày 21 tháng 5 năm 2025 sau đó trở thành công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	34.056.737.818	31.494.013.796
Công ty Vinaconex 1	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	12.123.659.256	21.444.855.087
Công ty Vinaconex 25	Công ty con sở hữu trực tiếp	Thi công xây lắp	11.231.362.775	22.512.985.850
Các bên liên quan khác			32.549.938.495	51.752.973.818
TỔNG CỘNG			519.878.976.077	498.594.600.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.252.476.625	2.123.316.837

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	42.786.164.306	56.823.166.453
Trên 1 đến 5 năm	70.493.244.350	68.810.545.191
Trên 5 năm	46.689.267.177	84.496.143.066
TỔNG CỘNG	159.968.675.833	210.129.854.710

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

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

Cam kết góp vốn

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026


Người lập
Nguyễn Thị Hưng Hoa


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng


Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số tham chiếu: 12839118/68697791-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.641.361.539.376	11.752.116.596.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.434.310.205	59.228.103.227
215	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	-	50.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		20.434.310.205	9.228.103.227
220	II. Tài sản cố định		3.892.065.193.295	3.478.985.061.961
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.757.418.377.424	3.363.228.416.189
222	Nguyên giá		6.400.446.033.537	5.459.759.495.605
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.643.027.656.113)	(2.096.531.079.416)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	94.812.751.512	106.704.325.778
225	Nguyên giá		184.717.272.596	180.773.597.514
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.904.521.084)	(74.069.271.736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	39.834.064.359	9.052.319.994
228	Nguyên giá		57.038.067.990	19.859.253.100
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.204.003.631)	(10.806.933.106)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	996.945.561.622	484.366.645.688
231	1. Nguyên giá		1.537.049.910.878	920.243.753.568
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(540.104.349.256)	(435.877.107.880)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.757.593.823.053	6.745.937.750.050
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	18.1	96.289.306.652	96.257.064.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.2	1.661.304.516.401	6.649.680.685.382
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	708.022.193.490	675.373.494.363
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		477.203.900.034	635.359.821.047
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		291.616.376.594	87.550.463.378
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(62.448.083.138)	(47.536.790.062)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		266.300.457.711	308.225.541.666
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	20	160.896.435.229	138.716.099.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	54.763.811.987	98.770.264.627
268	3. Tài sản dài hạn khác		103.636.364	103.636.364
269	4. Lợi thế thương mại	21	50.536.574.131	70.635.540.716
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		31.268.714.831.689	29.440.638.022.507

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.786.598.084.997	18.324.526.068.166
310	I. Nợ ngắn hạn		16.136.791.693.377	12.912.024.051.661
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22.1	3.409.426.870.375	2.249.945.403.971
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22.2	3.732.605.786.377	3.357.134.792.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	969.636.719.621	167.801.198.619
314	4. Phải trả người lao động		352.874.522.903	244.997.215.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	937.028.295.078	1.344.163.016.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	41.150.147.301	44.453.580.113
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.038.255.858.862	968.866.493.914
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	27	5.527.223.830.964	4.451.548.983.100
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	67.916.821.745	20.486.941.519
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	60.672.840.151	62.626.426.474
330	II. Nợ dài hạn		2.649.806.391.620	5.412.502.016.505
331	1. Phải trả người bán dài hạn		586.050.573	84.368.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	473.164.970.170	476.946.097.414
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	246.385.322.265	885.376.691
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27	1.892.644.957.258	4.307.426.768.110
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	17.690.533.803	607.961.565.497
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	19.334.557.551	19.197.840.793
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.482.116.746.692	11.116.111.954.341
410	I. Vốn chủ sở hữu	31	12.395.682.760.307	11.019.235.161.149
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.464.683.360.000	5.985.934.580.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.282.327.575	16.282.327.575
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		233.802.910.000	152.202.910.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		40.113.516.094	40.113.516.094
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.777.294	14.777.294
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.495.048.854.829	1.869.009.891.225
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		829.743.329.692	1.030.469.214.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.665.305.525.137	838.540.676.578
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.145.737.014.515	2.955.677.158.961
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	29	86.433.986.385	96.876.793.192
431	1. Vốn góp của chủ sở hữu		86.433.986.385	96.876.793.192
440	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		31.268.714.831.689	29.440.638.022.507

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Người lập
Phạm Hồng Hạnh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chi Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	16.071.172.929.626	12.870.215.463.529
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33	(13.800.559.153.657)	(10.889.099.922.091)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.	2.270.613.775.969	1.981.115.541.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		3.766.279.189.342	333.243.284.358
22	7. Chi phí tài chính	34	(440.383.870.562)	(446.066.687.936)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(376.331.013.403)	(434.329.226.455)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(4.055.838.776)	(78.632.878.076)
25	9. Chi phí bán hàng	35	(157.683.919.018)	(58.053.185.376)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35	(517.538.295.585)	(379.922.451.220)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.917.231.041.370	1.351.683.623.188
31	12. Thu nhập khác	36	35.133.346.715	51.190.769.989
32	13. Chi phí khác	36	(76.103.542.745)	(30.374.357.194)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	36	(40.970.196.030)	20.816.412.795
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.876.260.845.340	1.372.500.035.983
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(965.630.931.061)	(258.116.014.919)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38.1	(45.425.716.395)	(5.990.463.144)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.865.204.197.884	1.108.393.557.920
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		3.665.305.525.137	926.542.191.578
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		199.898.672.747	181.851.366.342
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	40	5.670	1.433
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	40	5.670	1.433

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Người lập
Phạm Hồng Hạnh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Chi Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.876.260.845.34	1.372.500.035.983
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		332.086.454.589	358.617.935.423
04	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		78.268.961.105 (2.256.972.726)	(86.536.482.315) (3.191.182.474)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.573.545.075.101)	(255.342.384.324)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		266.455.463.586	435.136.708.208
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.916.916.812.327	1.821.184.630.501
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.139.701.468.447)	272.424.359.159
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.858.432.792.325	(521.504.030.009)
11	Tăng các khoản phải trả		825.982.878.414	807.774.712.370
12	Tăng chi phí trả trước		(31.029.630.644)	(34.913.508.081)
14	Tiền lãi vay đã trả		(378.031.767.886)	(527.601.408.732)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(199.791.284.067)	(168.338.090.899)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.135.945.842)	(2.315.363.374)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.838.642.386.180	1.646.711.300.935
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(628.933.005.988)	(563.972.579.743)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		6.569.682.823	9.450.847.436
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.793.442.540.034)	(2.457.194.343.229)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.734.981.099.794	2.242.275.756.362
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.227.360.178.350)	(2.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		4.851.048.608.004	389.673.694.401
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức, lợi nhuận được chia		347.123.929.636	384.228.585.125
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.710.012.404.115)	1.961.960.352

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Người lập
Phạm Hồng Hạnh


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng


Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
01	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư (“Công ty Vinaconex Invest”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
02	Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam – CTCP (“Công ty Viwaseen”) (Thuyết minh số 4)	98,16	98,16	Số 52, Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Khai thác, xử lý, cung cấp nước, thi công xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác
03	Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Xây dựng (“Công ty Vinaconex CM”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp
04	Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc (“Công ty Bách Thiên Lộc”)	99,99	99,99	Thôn Huy Ra Long, xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi	Đầu tư xây dựng và vận hành các công trình thủy điện
05	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2 (“Công ty Nedi2”)	51,10	51,10	Thôn San Bang, xã Bát Xát, tỉnh Lào Cai	Đầu tư và phát triển năng lượng
06	Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (“Công ty Vinaconex 25”)	71,12	71,12	Số 89A, Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng	Thi công xây lắp
07	Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ (“Công ty Giáo dục Lý Thái Tổ”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh giáo dục
08	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (“Công ty Vinaconex 1”)	55,14	55,14	D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
09	Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sapa (“Công ty Boo Sapa”)	99,00	99,00	Tổ 3, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai	Kinh doanh nước sạch
10	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (“Công ty Vinaconex Sài Gòn”)	76,25	76,25	Số 47, Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp
11	Công ty Cổ phần Viwaco (“Công ty Viwaco”)	51,00	51,00	Tầng 1, nhà 17T7 khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh nước sạch

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

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I – Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
12	Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất (“Công ty Vinaconex Dung Quất”)	95,51	95,51	Thôn An Lộc Bắc, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất và kinh doanh nước sạch
13	Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex (“Công ty Vinaconex 17”)	82,09	82,09	Số 442, Lê Hồng Phong, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản
14	Công ty TNHH Vinaconex Capital One (“Công ty Vinaconex Capital One”)	100,00	100,00	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Vinaconex 27 (“Công ty Vinaconex 27”)	57,33	57,33	Số 10, Nguyễn Văn Tre, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây lắp
16	Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex (“Công ty Vinaconex 16”)	51,93	51,93	Số 16, đường An Dương Vương, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An	Thi công xây lắp
17	Công ty Xây dựng số 4 (“Công ty Vinaconex 4”)	100,00	100,00	Số 47, đường Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh	Đã dừng hoạt động
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì (“Công ty Vinaconex Việt Trì”) (i)	51,00	51,00	Số 31, ngõ 254, đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (“Công ty Vinaconex Real Estate”)	100,00	100,00	Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội (“Công ty Bohemia”)	100,00	100,00	Số 25 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước (“Công ty Waseco”)	58,90	98,16	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng cấp thoát nước
22	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 1 – Viwaseen.1 (“Công ty Viwaseen 1”)	98,16	58,90	Số 56/85 Hạ Đình, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động

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

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

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

Cơ cấu tổ chức(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
II – Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp (ii)					
23	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Cấp thoát nước - Viwaseen.2 (“Công ty Viwaseen 2”)	98,16	52,40	Số 58/85 Hạ Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
24	Công ty Cổ phần Viwaseen3 (“Công ty Viwaseen 3”)	98,16	52,52	Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Điện nước Lắp máy và Xây dựng - Viwaseen.4 (“Công ty Viwaseen 4”)	98,16	50,06	Km 14+500 Quốc lộ 1A, xã Nam Phù, thành phố Hà Nội	Đã dừng hoạt động
26	Công ty Cổ phần Viwaseen6 (“Công ty Viwaseen 6”)	98,16	55,45	Số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Xây dựng, cấp thoát nước
27	Công ty Cổ phần Khoan và Xây lắp Cấp thoát nước (“Công ty Viwaseen 11”)	98,16	52,12	10 Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, cấp thoát nước
28	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 12 (“Công ty Viwaseen 12”)	98,16	98,16	Lô BT 15-08-09 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang	Xây dựng, cấp thoát nước
29	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất thiết bị ngành nước (“Công ty Viwaseen 14”)	98,16	61,61	Số 16-17 đường N6, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất thiết bị ngành nước, xây dựng, cấp thoát nước
30	Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 (“Công ty Viwaseen 15”)	98,16	56,93	340/8 CMT8, P An Thới, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	Xây dựng, cấp thoát nước
31	Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (“Công ty Viwaseen TMC”)	98,16	55,36	Tầng 1, số 52 Quốc Tử Giám, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội	Du lịch, kinh doanh thương mại
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Môi trường Viwaseen – Phương Hướng (“Công ty Viwaseen Phương Hướng”)	98,16	50,06	Cây số 9, xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

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

(ii) Trong đó:

- Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 19 đến 20 thông qua Công ty Vinaconex Invest.
- Tổng Công ty nắm giữ lợi ích và quyền biểu quyết gián tiếp tại các công ty con với số thứ tự từ 21 đến 32 thông qua Công ty Viwaseen (Thuyết minh số 4).

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

- Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:
- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất ký với Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc vào ngày 14 tháng 9 năm 2006 trong thời hạn 35 năm và vào ngày 31 tháng 8 năm 2020 trong thời hạn 25 năm. Theo Thông tư số 45, các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

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

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

Đầu tư vào liên doanh (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

3.24 Các bên liên quan

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

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND
Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn

Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	649.592.430.318
Các khoản phải thu	95.262.112.381
Hàng tồn kho	2.018.651.891.752
Các tài sản ngắn hạn khác	172.547.237.081
Tài sản cố định	41.904.715.775
Tài sản dở dang dài hạn	5.447.836.861.048
Tài sản dài hạn khác	187.354.365
	8.425.982.602.720
Nợ phải trả	
Vay ngân hàng	2.514.109.418.056
Phải trả người bán	239.981.807.972
Chi phí phải trả ngắn hạn	86.158.582.864
Phải trả khác	1.601.499.583.071
	4.441.749.391.963
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	
Phần sở hữu của Tổng Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	2.031.958.937.486
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	60.201.180.526
Giá chuyển nhượng	5.312.374.200.000
	3.220.214.081.988
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	3.220.214.081.988
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	5.312.374.200.000
Số dư tiền và tương đương tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	649.592.430.318
	5.961.966.638.318
Khoản tiền thuần thu vào từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	
	4.662.781.769.682

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua (*)	
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	189.685.821.650
Các khoản phải thu	305.795.255.450
Hàng tồn kho	166.944.445.412
Các tài sản ngắn hạn khác	26.976.394.108
Tài sản cố định	688.111.598.557
Bất động sản đầu tư	821.582.320.265
Tài sản dở dang dài hạn	148.472.856.706
Đầu tư tài chính dài hạn	72.511.039.242
Tài sản dài hạn khác	13.109.255.472
	2.433.188.986.862
Nợ phải trả	
Vay	278.681.306.705
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	155.614.619.520
Phải trả người bán	482.604.894.187
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	14.253.641.367
Phải trả khác	298.241.433.362
	1.229.395.895.141
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	1.203.793.091.721
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	50.536.574.131
Cổ đông không kiểm soát	(23.079.665.852)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	1.231.250.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	189.685.821.650
Tiền chi để mua công ty con	1.231.250.000.000
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	1.041.564.178.350

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	21.953.346.501	21.953.346.501
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.757.846.648.104	1.757.846.648.104
Các khoản tương đương tiền (**)	691.552.353.415	691.552.353.415
TỔNG CỘNG	2.471.352.348.020	2.471.352.348.020

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

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

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

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

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

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

7.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (*)	6.139.522.922.658	633.034.725.619
Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 39)	-	12.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.139.522.922.658	645.034.725.619
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(28.413.324.185)	(28.413.324.185)

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

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

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

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

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

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

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	66.552.817.327	-	64.383.748.671	-
Các đối tượng khác	1.140.923.558.001	267.785.591.244	488.463.186.099	39.030.902.235
TỔNG CỘNG	1.207.476.375.328	267.785.591.244	552.846.934.770	39.030.902.235

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng các khoản phải thu khó đòi:

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình, phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh (*)	1.830.684.326.226	1.701.876.351.375
Dự án Phú Yên	829.025.086.865	826.863.345.602
Dự án Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam – Điện Ngọc	338.747.475.929	278.856.738.859
Dự án Chợ Mơ (*)	274.015.800.897	641.605.286.149
Dự án 93 Láng Hạ	115.912.725.165	175.633.339.911
Dự án Khu đô thị phường Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh	313.339.463.277	125.908.178.699
Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá Cát Bà (**)	-	2.147.588.116.225
Các dự án khác	17.783.741.491	161.542.802.809
TỔNG CỘNG	3.719.508.619.850	6.059.874.159.629

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các gói thầu tại Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1	289.649.953.094	115.239.562.432
Gói thầu số 12 thuộc dự án mở rộng nhà ga T2 Nội Bài	110.340.520.202	17.531.379.861
Dự án thi công kết cấu và hoàn thiện Tổ hợp bệnh viện T"HOSPITAL	100.826.461.535	-
Gói thầu sân bay quốc tế Techo Cambodia	92.031.907.177	-
Dự án Đường Vành đai 4 – Vùng Thủ đô Hà Nội (*)	87.134.895.654	135.935.233.150
Dự án Đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái	71.447.596.483	76.317.933.979
Các dự án khác	1.300.926.617.428	637.338.785.712
TỔNG CỘNG	2.052.357.951.573	982.362.895.134

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí cho dự án Cải tạo Đường Láng Hòa Lạc mở rộng (*)	74.667.416.743	71.174.807.804
TỔNG CỘNG	74.667.416.743	71.174.807.804

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.751.576.319.805	1.408.292.177.119	1.248.006.784.785	45.486.479.155	6.397.734.741	5.459.759.495.605
-Mua trong năm	3.752.899.698	28.768.860.416	6.577.823.903	1.480.141.359	487.500.000	41.067.225.376
-Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.683.316.399	7.777.691.931	2.627.458.360	-	-	13.088.466.690
-Phân loại lại	1.090.909.091	(1.090.909.091)	-	143.524.000	-	143.524.000
-Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4)	632.511.996.428	78.520.492.794	154.979.467.110	53.745.044.173	(283.941.940)	919.473.058.565
-Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	10.941.742.425	-	-	-	10.941.742.425
-Thanh lý, nhượng bán	(2.708.661.651)	(26.992.058.974)	(5.919.605.689)	(5.058.165.108)	-	(40.678.491.422)
-Giảm khác	(2.905.793.544)	-	(168.107.273)	(275.086.885)	-	(3.348.987.702)
Số cuối năm	3.386.000.986.226	1.506.217.996.620	1.406.103.821.196	95.521.936.694	6.601.292.801	6.400.446.033.537
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	120.946.344.924	167.584.239.313	391.218.024.270	11.054.141.722	2.450.379.489	693.253.129.718
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	733.816.163.882	623.358.092.153	715.463.376.326	20.880.749.707	3.012.697.348	2.096.531.079.416
-Khấu hao trong năm	95.451.407.634	106.311.492.690	80.951.004.963	2.699.304.926	508.435.622	285.921.645.835
-Phân loại lại	454.545.458	(454.545.458)	-	-	-	-
-Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4)	110.604.123.880	55.333.036.835	95.869.006.295	39.266.940.917	(275.587.033)	300.797.520.894
-Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	6.821.234.551	-	-	-	6.821.234.551
-Thanh lý, nhượng bán	(2.072.298.018)	(26.992.058.974)	(5.919.605.689)	(5.058.165.108)	-	(40.042.127.789)
-Giảm khác	(6.842.363.023)	-	-	(159.333.771)	-	(7.001.696.794)
Số cuối năm	931.411.579.813	764.377.251.797	886.363.781.895	57.629.496.671	3.245.545.937	2.643.027.656.113
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.017.760.155.923	784.934.084.966	532.543.408.459	24.605.729.448	3.385.037.393	3.363.228.416.189
Số cuối năm	2.454.589.406.413	741.840.744.823	519.740.039.301	37.892.440.023	3.355.746.864	3.757.418.377.424

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Một số bất động sản đầu tư đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 27. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên.

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

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

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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN
19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số đầu năm				Số cuối năm			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("Công ty BOT Hà Nội-Bắc Giang")	225.374.249.693	(i)	21,00	21,00	(i)	21,00	21,00	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam ("Công ty Vinasinco")	73.713.134.520	(i)	42,91	42,91	(i)	42,91	42,91	
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex ("Công ty VCTD")	69.588.736.398	(i)	42,63	42,63	(i)	42,63	42,63	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Suối Dầu ("Công ty Suối Dầu") (Thuyết minh số 4)	46.410.777.946	(i)	50,00	50,00	-	-	-	
Công ty TNHH Bê tông Nhựa Tấn Lộc - Vinaconex ("Công ty Vinaconex - Tấn Lộc")	17.199.038.776	(i)	50,00	50,00	(i)	50,00	50,00	
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả ("Công ty Xi măng Cẩm Phả")	14.834.559.192	(i)	30,00	30,00	(i)	30,00	30,00	
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco ("Công ty Petrowaco") (ii)	12.017.850.699	18.675.000.000	24,90	24,90	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest ("Công ty Thành Công Invest") (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	150.000.000.000	(i)	49,00	
Các công ty khác	18.065.552.810	(i)			38.001.948.912	(i)		
TỔNG CỘNG	477.203.900.034				635.359.821.047			

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)
19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Tên đơn vị	Số đầu năm					Số cuối năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	Cổ tức được chia trong năm	Giá trị chia	Giá trị nhận	Đơn vị tính: VND
Công ty BOT Hà Nội – Bắc Giang	185.796.000.000	-	(i)	15,00	15,00	-	(28.350.000.000)	225.374.249.693		
Công ty Vinasinco	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	-	(6.865.000.000)	73.713.134.520		
Công ty VCTD	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83	-	(6.300.000.000)	69.588.736.398		
Công ty Suối Dầu	11.513.257.496	(3.933.817.496)	8.363.520.000	5,00	5,00	-	-	46.410.777.946		
Công ty Vinaconex – Tấn Lọc	32.912.119.098	(18.514.265.642)	714.800.000			-	(415.241.382)	17199.038.776		
Công ty Xi măng Cẩm Phả						-	-	14.834.559.192		
Công ty Petrowaco						-	-	12.017.850.699		
Công ty Thành Công Invest						-	-	-		
Các công ty khác						662.073.398	-	18.065.552.810		
TỔNG CỘNG	291.616.376.594	(62.448.083.138)	(112.169.840.855)			(4.055.838.776)	(41.930.241.382)	477.203.900.034		

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)
19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số đầu năm					Số cuối năm				
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Nam Định - Thái Bình	185.796.000.000	-	(i)	15,00	15,00	-	-	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam Công ty Cổ phần	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05	40.000.000.000	(40.000.000.000)	(i)	1,05	1,05
Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii)	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83	21.395.000.000	-	46.641.100.000	5,83	5,83
Công ty Cổ phần Vimeco ("Công ty Vimeco") (ii)	11.513.257.496	(3.933.817.496)	8.363.520.000	5,00	5,00	11.513.257.496	(1.581.577.496)	9.931.680.000	5,00	5,00
Các công ty khác	32.912.119.098	(18.514.265.642)	714.800.000			14.642.205.882	(5.955.212.566)			
TỔNG CỘNG	291.616.376.594	(62.448.083.138)	(87.550.463.378)			87.550.463.378	(47.536.790.062)			

(i) Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoài các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên, Tổng Công ty cũng cam kết tiếp tục góp vốn vào Công ty Đường cao tốc Nam Định – Thái Bình và cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hạ tầng Vinaconex ("Công ty Vinaconex (CI)") với tỷ lệ góp vốn là 10% như được trình bày tại Thuyết minh số 42.

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

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

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

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con			
	Công ty Vinaconex ITC	Công ty Vinaconex Real Estate	Công ty Viwaseen	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.301.770.790	51.667.568.937	-	141.969.339.727
- Tăng do hợp nhất kinh doanh			50.536.574.131	50.536.574.131
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(90.301.770.790)	-	-	(90.301.770.790)
Số cuối năm	-	51.667.568.937	50.536.574.131	102.204.143.068
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	24.832.986.967	46.500.812.044	-	71.333.799.011
- Hao mòn trong năm	5.267.603.293	5.166.756.893	-	10.434.360.186
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(30.100.590.260)	-	-	(30.100.590.260)
Số cuối năm	-	51.667.568.937	-	51.667.568.937
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	65.468.783.823	5.166.756.893	-	70.635.540.716
Số cuối năm	-	-	50.536.574.131	50.536.574.131

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

22.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

22.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	19.228.847.740	1.216.415.301.346	(1.213.239.736.484)	17.211.210.765	39.615.623.367
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.135.454.322	965.630.931.061	(197.187.065.764)	4.513.469.118	903.092.788.737
Thuế thu nhập cá nhân	5.810.311.968	26.860.236.360	(26.932.701.789)	776.750.832	6.514.597.371
Tiền sử dụng đất	624.372.264	26.410.732.739	(26.713.947.568)	877.973.582	1.199.131.017
Thuế tài nguyên	6.133.699.969	73.773.200.581	(73.614.396.975)	(647.076)	6.291.856.499
Các khoản khác phải trả Nhà nước	5.868.512.356	106.649.338.469	(103.222.045.992)	3.626.917.797	12.922.722.630
TỔNG CỘNG	167.801.198.619	2.415.739.740.556	(1.640.909.894.572)	27.005.675.018	969.636.719.621
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.742.364.290	3.064.439.231	(460.220.928)	(6.247.488.606)	1.099.093.987
Thuế khác	12.199.445.848	2.849.497.080	(96.985.860)	2.546.216.930	17.498.173.998
TỔNG CỘNG	16.941.810.138	5.913.936.311	(557.206.788)	(3.701.271.676)	18.597.267.985

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

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả nhận góp vốn từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	543.169.263.030	533.786.245.816
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn liên quan đến dự án bất động sản	-	99.803.691.304
Cổ tức phải trả	4.369.999.373	7.920.184.640
Kinh phí bảo trì	83.022.111.122	53.638.245.904
Phải trả các tổ đội thi công	22.910.233.760	23.263.120.227
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	384.784.251.577	250.455.006.023
TỔNG CỘNG	1.038.255.858.862	968.866.493.914
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan</i>	5.394.607.564	5.290.093.135
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	1.032.861.251.298	963.576.400.779
Dài hạn		
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	185.796.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	60.589.322.265	885.376.691
TỔNG CỘNG	246.385.322.265	885.376.691

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

26. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Tăng do hợp nhất kinh doanh/(Giảm) do thoái vốn công ty con	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	27.1	3.067.359.815.134	8.286.639.398.677	(7.942.232.841.416)	189.121.485.152	3.600.887.857.547	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	27.2	1.160.155.137.489	1.055.098.798.284	(674.429.552.121)	(457.893.647.700)	1.082.930.735.952	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	27.5	30.906.453.477	33.181.407.562	(32.531.367.693)	-	31.556.493.346	
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	27.4	3.022.577.000	3.375.000.000	(3.397.577.000)	-	3.000.000.000	
Vay bên liên quan	39	187.680.000.000	622.000.000.000	(14.865.000.000)		794.815.000.000	
Vay đối tượng khác	27.3	2.425.000.000	445.000.000.000	(446.800.000.000)	13.408.744.119	14.033.744.119	
TỔNG CỘNG		4.451.548.983.100	10.445.294.604.523	(9.114.256.338.230)	(255.363.418.429)	5.527.223.830.964	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	27.2	4.236.271.208.721	691.270.284.420	(1.425.259.396.697)	(1.658.136.091.013)	1.844.146.005.431	
Nợ thuê tài chính	27.5	51.510.025.756	13.899.800.000	(33.181.407.562)	-	32.228.418.194	
Vay đối tượng khác	27.4	19.645.533.633	-	(3.375.000.000)	-	16.270.533.633	
TỔNG CỘNG		4.307.426.768.110	705.170.084.420	(1.461.815.804.259)	(1.658.136.091.013)	1.892.644.957.258	

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

27.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông	1.900.214.853.383	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	3,8 – 9,0	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Một số tài sản của Công ty Viwaseen, một số khoản phải thu, toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty Viwaseen 2 và Công ty Viwaseen 6 tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	475.398.015.075	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 7,6	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); tài sản thuộc Dự án công trình Thủy điện Ngòi Phát tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy	428.911.613.316	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2026 đến ngày 29 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	4,6 – 6,1	Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 34 Láng Hạ (tòa nhà Vinaconex); Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, Hà Nội; giá trị của Tầng hầm và sân thương mại khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1; và một số tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty Vinaconex 1.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam	169.943.297.339	Kỳ hạn vay từ 6 đến 7,5 tháng với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 27 tháng 4 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,9 – 8,0	Trụ sở chính, nhà làm việc, quyền sử dụng đất của trụ sở chính và một số máy móc, thiết bị của Công ty Vinaconex 25.
Các ngân hàng khác	626.420.078.434	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng tháng.	4,6 – 8,4	Một số hợp đồng tiền gửi, quyền sử dụng đất, một số tài sản khác của các công ty con và tín chấp.
TỔNG CỘNG	3.600.887.857.547			

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

27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội	1.900.214.853.383	Gốc và lãi vay được trả hàng quý với thời hạn trả nợ gốc và lãi lần cuối vào tháng 8 năm 2027.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ. Biên độ là 2,8% áp dụng trong năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được điều chỉnh mỗi 3 tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,5%/năm.	Một phần tài sản của dự án Khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh; Toàn bộ quyền đòi nợ, yêu cầu thanh toán phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tổng Công ty và Công ty Vinaconex Invest
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương	608.476.945.453	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2021 đến ngày 21 tháng 6 năm 2036. Gốc và lãi vay được trả hàng quý hoặc hàng tháng.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ. Biên độ là 2,95% áp dụng trong năm đầu tiên và được điều chỉnh mỗi 6 tháng. Lãi suất áp dụng trong năm là 7,6%/năm.	Toàn bộ máy móc, thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ dự án Thủy điện Đăkba của Công ty Bách Thiên Lộc. Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát mở rộng tại tỉnh Lào Cai.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1	468.815.972.373	Lần trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 2 năm 2028. Gốc và lãi vay được trả hàng quý.	Lãi suất 6,5%/năm áp dụng đến hết 28 tháng 6 năm 2026. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 6 tháng 1 lần, được xác định bằng lãi suất tham chiếu được quy định trong hợp đồng cộng biên độ 2,5%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm là 6,5%/năm.	Toàn bộ dự án công trình thủy điện Ngòi Phát tại tỉnh Lào Cai.

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)
27.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	395.000.000.000	Gốc vay được trả hàng quý và lãi trả hàng tháng với thời hạn trả nợ gốc lần cuối vào ngày 25 tháng 6 năm 2028.	6,8	Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	109.899.208.730	Kỳ hạn vay 12 năm đến ngày 31 tháng 12 năm 2033. Gốc và lãi vay được trả hàng tháng.	7,7	Toàn bộ máy móc, thiết bị, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và quyền phát sinh từ các dự án của Công ty Cổ phần Boo nước sạch Sapa.
Các ngân hàng khác	226.254.980.600		6,7 – 10,1	Các tài sản cố định và các tài sản hình thành từ dự án của các công ty con.
TỔNG CỘNG	2.927.076.741.383			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.082.930.735.952			
Vay dài hạn	1.844.146.005.431			

27.3 Vay đối tượng khác ngắn hạn

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

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)
27.4 Vay đối tượng khác dài hạn

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

27.5 Nợ thuế tài chính

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc
Nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	36.253.987.615	4.697.494.269	31.556.493.346	38.027.980.393	7.121.526.916	v30.906.453.477
Nợ thuế tài chính dài hạn						
Từ 1 – 5 năm	33.300.216.188	5.961.749.700	27.338.466.488	59.779.351.201	13.600.494.788	46.178.856.413
Trên 5 năm	6.319.327.160	1.429.375.454	4.889.951.706	7.356.081.057	2.024.911.714	5.331.169.343
TỔNG CỘNG	75.873.530.963	12.088.619.423	63.784.911.540	105.163.412.651	22.746.933.418	82.416.479.233

Đơn vị tính: VND

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

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

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

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

29. NGUỒN KINH PHÍ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.876.793.192	96.952.256.566
Chi sự nghiệp	(10.442.806.807)	(75.463.374)
Số cuối năm	86.433.986.385	96.876.793.192

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	62.626.426.474	64.866.550.841
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.739.552.712	-
- Sử dụng trong năm	(3.693.139.035)	(2.239.900.000)
- Giảm khác	-	(224.367)
Số cuối năm	60.672.840.151	62.626.426.474

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU
31.1 Tinh hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND		Tổng cộng	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn cổ phần	Năm trước
	Số đầu năm	10.144.096.905.408	2.988.820.150.945	1.582.681.058.779	14.777.294	40.113.516.094	171.529.934.721	16.282.327.575	5.344.655.140.000	Số đầu năm
	- Lợi nhuận thuần trong năm	1.108.393.557.920	181.851.366.342	926.542.191.578	-	-	-	-	-	- Lợi nhuận thuần trong năm
	- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(641.279.440.000)	-	-	-	-	641.279.440.000	- Chia cổ tức bằng cổ phiếu
	- Công ty con chia cổ tức bằng tiền	(70.740.854.200)	(70.740.854.200)	-	-	-	-	-	-	- Công ty con chia cổ tức bằng tiền
	- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con	(163.551.188.441)	(144.224.163.720)	-	-	-	(19.327.024.721)	-	-	- Ảnh hưởng do thoái vốn tại công ty con
	- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	(60.000.000)	(29.340.406)	(30.659.594)	-	-	-	-	-	- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
	- Tăng khác	1.096.740.462	-	1.096.740.462	-	-	-	-	-	- Tăng khác
	Số cuối năm	11.019.235.161.149	2.955.677.158.961	1.869.009.891.225	14.777.294	40.113.516.094	152.202.910.000	16.282.327.575	5.985.934.580.000	Số cuối năm

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU
31.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND									
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
Năm nay									
Số đầu năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	152.202.910.000	40.113.516.094	14.777.294	1.869.009.891.225	2.955.677.158.961	11.019.235.161.149	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	3.665.305.525.137	199.898.672.747	3.865.204.197.884	
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(478.874.766.400)	(80.644.207.167)	(559.518.973.567)	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	478.748.780.000	-	-	-	-	(478.748.780.000)	-	-	
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	-	-	81.600.000.000	-	-	(81.600.000.000)	-	-	
- Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	(1.929.194.607.419)	(1.929.194.607.419)	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(43.015.133)	(2.607)	(43.017.740)	
Số cuối năm	5.985.934.580.000	16.282.327.575	233.802.910.000	40.113.516.094	14.777.294	4.495.048.854.829	1.145.737.014.515	12.395.682.760.307	

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

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

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

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

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

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

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

31.4 Cổ tức

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

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Cổ phiếu

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

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	3.227.820.060.310	123.128.746.201
Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm	521.397.881.069	196.972.060.143
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.528.239.067	6.586.331.084
Doanh thu tài chính khác	13.533.008.896	6.556.146.930
TỔNG CỘNG	3.766.279.189.342	333.243.284.358

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

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

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	32.919.961.959	31.770.363.452
Chi phí nguyên vật liệu	23.922.792.105	18.602.517.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.127.241.390	4.721.873.530
Hoàn nhập dự phòng bảo hành dự án bất động sản	-	(17.957.300.603)
Chi phí môi giới	84.095.970.778	6.016.387.106
Chi phí bán hàng khác	14.617.952.786	14.899.344.144
	157.683.919.018	58.053.185.376
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	286.560.696.558	258.472.353.713
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi và hoàn nhập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	69.217.664.399	(71.116.418.757)
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	21.779.406.710	30.175.203.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.422.044.501	44.652.510.452
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	106.558.483.417	117.738.802.560
	517.538.295.585	379.922.451.220
TỔNG CỘNG	675.222.214.603	437.975.636.596

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

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

36. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- Công ty Nedi2:

Đối với dự án đầu tư ban đầu:

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

Đối với dự án đầu tư mở rộng:

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

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

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

38.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN hiện hành	965.630.931.061	258.116.014.919
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	45.425.716.395	5.990.463.144
TỔNG CỘNG	1.011.056.647.456	264.106.478.063

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

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

38.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

38.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 Thuế TNDN hoãn lại

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	43.046.012.887	89.547.636.624	(46.501.623.737)	8.534.865.059
Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ điều kiện khấu trừ	741.101.864	7.310.249.443	(6.569.147.579)	(6.218.358.654)
Dự phòng tổn thất thực hiện hợp đồng	5.854.251.462	1.502.196.854	4.352.054.608	(6.789.474.468)
Tiền thu trước từ chuyển nhượng bất động sản	2.071.342.515	292.114.379	1.779.228.136	(510.956.808)
Chênh lệch khác	3.051.103.259	118.067.327	2.933.035.932	(420.638.606)
	54.763.811.987	98.770.264.627		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch đánh giá lại tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	(605.411.327.547)	-	-
Chênh lệch khác	(17.690.533.803)	(2.550.237.950)	(1.419.263.755)	(585.899.667)
	(17.690.533.803)	(607.961.565.497)		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	37.073.278.184	(509.191.300.870)		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(45.425.716.395)	(5.990.463.144)

38.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

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

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

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

38.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	14.470.216.942	58.196.477.758
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	19.780.315.225	24.952.154.864
TỔNG CỘNG			34.250.532.167	83.148.632.622
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	113.062.575.027	160.585.322.089
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Hoạt động xây lắp	18.114.943.844	33.365.804.473
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	16.171.633.470	9.516.547.288
TỔNG CỘNG			147.349.152.341	203.467.673.850
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết	Lãi cho vay	66.552.817.327	64.383.748.671
Công ty Petrowaco	Công ty liên kết gián tiếp	Hợp tác kinh doanh	36.620.062.013	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải thu khác	27.926.092.133	9.599.043.699
TỔNG CỘNG			131.098.971.473	73.982.792.370

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)				
Công ty Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	144.448.386.201	84.017.430.220
Công ty Vinaconex 12	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	36.833.711.000	34.661.495.003
Công ty Vinaconex M&E	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Thi công xây lắp	10.877.777.575	9.568.106.967
Công ty Vinaconex D&I	Công ty liên kết	Thi công xây lắp	8.966.652.563	4.332.244.465
Các bên liên quan khác		Hoạt động xây lắp	18.682.231.841	10.931.620.037
TỔNG CỘNG			219.808.759.180	143.510.896.692

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

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	2.252.476.625	2.123.316.837

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

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

40. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Năm nay						
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	11.469.118.988.031	1.581.508.792.373	2.277.567.661.843	742.977.487.379	-	16.071.172.929.626
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	871.870.117.360	-	-	92.049.179.515	(963.919.296.875)	-
Tổng doanh thu thuần	12.340.989.105.391	1.581.508.792.373	2.277.567.661.843	835.026.666.894	(963.919.296.875)	16.071.172.929.626
Giá vốn các bộ phận	(11.948.160.979.687)	(914.702.704.432)	(1.510.847.660.544)	(643.188.875.370)	1.216.341.066.376	(13.800.559.153.657)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	392.828.125.704	666.806.087.941	766.720.001.299	191.837.791.524	252.421.769.501	2.270.613.775.969
Thu nhập không phân bổ (i)						3.280.869.283.974
Chi phí phân bổ	(537.386.987.595)	(38.901.871.176)	(78.124.868.178)	(15.437.117.733)	(5.371.369.921)	(675.222.214.603)
Lợi nhuận thuần trước thuế						4.876.260.845.340
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(1.011.056.647.456)
Lợi nhuận thuần sau thuế						3.865.204.197.884
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	18.466.768.619.876
Tài sản không phân bổ (ii)						12.801.946.211.813
Tổng tài sản	12.497.671.654.258	3.671.051.991.266	3.516.969.219.523	291.788.473.862	(1.510.712.719.033)	31.268.714.831.689
Công nợ bộ phận	10.784.994.871.708	895.793.058.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	10.274.495.730.318
Công nợ không phân bổ (iii)						8.512.102.354.679
Tổng công nợ	10.784.994.871.708	895.793.058.232	381.948.969.150	60.079.675.166	(1.848.320.843.938)	18.786.598.084.997

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Thị công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất công nghiệp	Dịch vụ thương mại, giáo dục và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Năm trước						
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.273.987.687.746	11.071.292.260.476	2.016.470.553.775	508.464.961.532	-	12.870.215.463.529
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	2.049.193.127.956	-	243.594.087.422	201.245.926.550	(2.494.033.141.928)	-
Tổng doanh thu	11.323.180.815.702	1.071.292.260.476	2.260.064.641.197	709.710.888.082	(2.494.033.141.928)	12.870.215.463.529
Giá vốn các bộ phận	(10.947.205.061.478)	(375.073.384.607)	(1.467.853.590.568)	(521.728.499.255)	2.422.760.613.817	(10.889.099.922.091)
Lợi nhuận gộp các bộ phận	375.975.754.224	696.218.875.869	792.211.050.629	187.982.388.827	(71.272.528.111)	1.981.115.541.438
Chi phí không phân bổ (i)						(170.639.868.859)
Chi phí phân bổ	(230.048.478.806)	(40.349.268.877)	(134.880.614.451)	(15.929.521.185)	(16.767.753.277)	(437.975.636.596)
Lợi nhuận thuần trước thuế						1.372.500.035.983
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(264.106.478.063)
Lợi nhuận thuần sau thuế						1.108.393.557.920
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	23.189.640.811.684
Tài sản không phân bổ (ii)						6.250.997.210.823
Tổng tài sản	11.991.817.806.502	8.418.934.969.717	3.350.146.187.651	332.776.935.609	(904.035.087.795)	29.440.638.022.507
Công nợ bộ phận	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	8.306.992.268.887
Công nợ không phân bổ (iii)						10.017.533.799.279
Tổng công nợ	8.871.407.094.995	2.609.617.209.083	339.565.909.182	45.964.694.602	(3.559.562.638.975)	18.324.526.068.166

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

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

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

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

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

42. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIỆN TIỀM TÀNG

Cam kết thuê đất hoạt động

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

Cam kết thuê thiết bị hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	1.885.662.184	9.665.399.096
TỔNG CỘNG	1.885.662.184	9.665.399.096

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	50.728.419.465	64.407.728.882
Trên 1 đến 5 năm	79.082.631.895	77.594.064.885
Trên 5 năm	46.821.143.314	84.760.988.236
TỔNG CỘNG	176.632.194.674	226.762.782.003

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí phát triển các dự án bất động sản với số tiền cam kết đầu tư khoảng 1.463,9 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	38.147	40.954
- Yên Nhật (JPY)	708.044	1.678.793
- Euro (EUR)	186	250

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

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Người lập
Phạm Hồng Hạnh



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thúy Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Xuân Đông



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM - VINACONEX

Địa chỉ: VINACONEX Tower, 34 Láng Hạ, phường Láng, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 62849234

Email: info@vinaconex.com.vn

Website: vinaconex.com.vn