

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

4 - 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

6 - 7

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

8

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

9

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

10 - 40

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương), được thành lập theo Quyết định số 63/1998/QĐ-BCN ngày 22/9/1998 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp. Tổng Công ty chính thức chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Quyết định số 1437/QĐ-TTg ngày 10/8/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Tổng Công ty.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100779365 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/1998, thay đổi lần thứ 07 (bảy) ngày 19/8/2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 (bảy) ngày 19/8/2020: 550.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi tỷ đồng).

Tên nước ngoài: Vietnam Industrial Construction Corporation. Tên viết tắt: VINAINCON.

Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của Công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã chứng khoán: VVN.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Anh Tấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Chí Nguyễn	Thành viên
Ông Vương Khả Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Khánh Hằng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Ngọc Cường	Thành viên
Ông Phạm Hùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Chí Nguyễn	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vương Khả Hải	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Chí Nguyễn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 178/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam, được lập ngày 23/3/2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp của Tổng Công ty 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		912.243.551.663	841.333.505.357
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.297.700.476	43.646.024.251
1. Tiền	111		8.297.700.476	43.646.024.251
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.400.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	1.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		764.849.008.294	697.489.183.427
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	165.661.097.165	208.257.380.111
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	115.480.760.093	99.872.369.637
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	577.216.413.831	471.995.452.920
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(93.509.262.795)	(82.636.019.241)
IV. Hàng tồn kho	140		129.939.185.940	89.283.204.630
1. Hàng tồn kho	141	5.7	142.808.713.459	101.425.814.191
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.869.527.519)	(12.142.609.561)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.157.656.953	9.515.093.049
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.265.547.615	6.239.000.943
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	3.892.109.338	3.276.092.106
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	200		318.443.490.359	319.928.693.635
II. Tài sản cố định	220		1.468.867.383	2.044.860.374
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	1.468.867.383	2.044.860.374
- Nguyên giá	222		31.507.114.473	31.430.311.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.038.247.090)	(29.385.451.554)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		1.013.925.557	1.013.925.557
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.013.925.557)	(1.013.925.557)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	303.306.272.174	304.120.430.660
1. Đầu tư vào Công ty con	251		473.305.672.855	473.305.672.855
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		54.263.592.152	54.263.592.152
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.883.043.675	28.883.043.675
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(253.146.036.508)	(252.331.878.022)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.668.350.802	13.763.402.601
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	13.668.350.802	13.763.402.601
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.230.687.042.022	1.161.262.198.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		491.947.276.400	424.182.117.504
I. Nợ ngắn hạn	310		478.516.056.400	410.750.897.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	122.568.225.274	125.136.933.590
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	97.536.768.780	57.000.472.441
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.596.536.664	1.554.234.250
4. Phải trả người lao động	314		14.636.374.691	13.518.853.699
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	59.536.806.362	34.507.906.537
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	20.800.504.631	19.588.068.480
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	144.713.101.184	140.639.957.125
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.016.772.341	2.791.681.500
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		16.110.966.473	16.012.789.882
II. Nợ dài hạn	330		13.431.220.000	13.431.220.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	13.431.220.000	13.431.220.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		738.739.765.622	737.080.081.488
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	738.739.765.622	737.080.081.488
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000	550.000.000.000
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(96.149.352)	(17.718.180)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.273.000.000	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		187.562.914.974	187.097.799.668
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		182.067.799.668	182.067.476.939
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.495.115.306	5.030.322.729
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.230.687.042.022	1.161.262.198.992
(440 = 300+400)				

Người lập biểu

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng

Đặng Quang Cường

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đỗ Chí Nguyễn



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	477.238.000.209	630.113.889.175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	477.238.000.209	630.113.889.175
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	454.909.935.438	609.577.363.860
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		22.328.064.771	20.536.525.315
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	38.483.106.935	34.543.485.757
7. Chi phí tài chính	22	6.4	12.282.025.974	9.982.712.412
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.351.085.837	9.860.770.390
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	45.447.470.548	42.203.468.244
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.081.675.184	2.893.830.416
10. {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}				
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.473.621.280	2.501.778.316
12. Chi phí khác	32	6.6	60.181.158	365.286.003
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.413.440.122	2.136.492.313
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		5.495.115.306	5.030.322.729
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.495.115.306	5.030.322.729

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Đặng Quang Cường

Đỗ Chí Nguyễn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.495.115.306	5.030.322.729
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		745.447.536	637.725.566
- Các khoản dự phòng	03		9.912.492.881	8.022.107.326
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(4.428.629)	(15.939.078)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.487.056.214)	(34.714.682.213)
- Chi phí lãi vay	06		11.351.085.837	9.860.770.390
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.987.343.283)	(11.179.695.280)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(54.453.920.898)	(61.214.520.096)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(40.655.981.310)	(25.767.298.751)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		65.287.047.405	(19.367.410.509)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		95.051.799	3.923.250.968
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.351.085.837)	(9.860.770.390)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	100.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.577.123.409)	(3.043.605.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(55.643.355.533)	(126.410.049.158)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(169.454.545)	(1.326.849.962)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		15.000.000	174.745.445
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.400.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.971.913.615	12.529.749.800
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.217.459.070	11.377.645.283
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		262.103.493.216	321.517.068.897
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(258.030.349.157)	(207.518.435.081)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.073.144.059	113.998.633.816
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(35.352.752.404)	(1.033.770.059)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		43.646.024.251	44.676.245.321
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.428.629	3.548.989
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	8.297.700.476	43.646.024.251

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Đặng Quang Cường

Đỗ Chí Nguyễn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công Thương), được thành lập theo Quyết định số 63/1998/QĐ-BCN ngày 22/9/1998 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp. Tổng Công ty chính thức chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần theo Quyết định số 1437/QĐ-TTg ngày 10/8/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Tổng Công ty.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100779365 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/1998, thay đổi lần thứ 07 (bảy) ngày 19/8/2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 (bảy) ngày 19/8/2020: 550.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi tỷ đồng).

Tên nước ngoài: Vietnam Industrial Construction Corporation. Tên viết tắt: VINAINCON.

Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của Công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã giao dịch: VVN.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025: 151 người (Tại ngày 31/12/2024: 138 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty là: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

TT	Đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I	Các Công ty con					
1	Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 2	Tp. Hồ Chí Minh	Sản xuất công nghiệp, xây dựng các công trình điện	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 4	Hà Nội	Sản xuất công nghiệp, xây dựng các công trình điện	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	Hà Nội	Thi công xây lắp các công trình	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	Bắc Ninh	Sản xuất sản phẩm cơ khí	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Thái Nguyên	Sản xuất và kinh doanh xi măng, clinker	100%	100%	100%
6	Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp	Hà Nội	Thi công xây lắp các công trình và cho thuê tài sản	52,15%	52,15%	52,15%
7	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Hóa chất	Hải Phòng	Chế tạo sản phẩm cơ khí và xây lắp công trình	71,42%	71,42%	71,42%
8	Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức	Tp. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm bê tông công nghiệp	51,00%	51,00%	51,00%
9	Công ty CP XNK Thương mại Hợp tác Nhân lực Quốc tế Việt Nam	Hà Nội	Xuất khẩu lao động	51,00%	51,00%	51,00%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp công trình công nghiệp, dân dụng, bán đá xây dựng	51,00%	51,00%	51,00%
11	Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vinaincon	Hà Nội	Đầu tư và khai thác khoáng sản	51,00%	51,00%	51,00%
12	Công ty CP Bê tông ly tâm An Giang	An Giang	Sản xuất và kinh doanh sản phẩm bê tông công nghiệp	50,69%	50,69%	50,69%
13	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaincon 6	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây lắp	51,00%	51,00%	51,00%
II	Công ty liên doanh, liên kết					
1	Công ty Cổ phần Cơ khí Hồng Nam	Hà Nội	Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp	27,37%	27,37%	27,37%
2	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	Hà Nội	Thi công xây lắp các công trình và cho thuê tài sản	36,00%	36,00%	36,00%
3	Công ty CP Khai thác đá vôi Quang Sơn	Thái Nguyên	Khai thác đá vôi	25,00%	25,00%	25,00%
4	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng VINAINCON	Hà Nội	Xây dựng nhà không để ở	41,18%	41,18%	41,18%
5	Công ty CP Bê tông ly tâm Vianincon	Hải Phòng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	20,00%	20,00%	20,00%
6	Công ty CP Thi công cơ giới Vinaincon	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại	27,99%	27,99%	27,99%
7	Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon (E & C)	Hà Nội	Thi công xây lắp	20,70%	20,70%	20,70%
8	Công ty Cổ phần Kết cấu thép Xây dựng	Hà Nội	Sản xuất, lắp đặt kết cấu thép và xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng	23,11%	23,11%	23,11%

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc Tổng Công ty gồm:

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

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 tổng hợp của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do đó không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Tổng Công ty trong năm.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính chuyển đổi của đơn vị hạch toán phụ thuộc

Cho mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty: Báo cáo tài chính của Chi nhánh Myanmar và Chi nhánh Campuchia được lập bằng đơn vị tiền tệ là Myanmar Kyats (MMK) và đồng đô la Mỹ (USD) đã được chuyển đổi sang Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) tại ngày lập báo cáo.
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày đầu tư được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh sau khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tổng hợp được lập bằng đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam được ghi nhận trên chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái"- Mã số 417 thuộc phần Vốn chủ sở hữu của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết: Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 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.

Các khoản phân phối lợi nhuận nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (năm) 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. Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trích lập khi các Công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các Công ty này.

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

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

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm: Phần mềm kế toán, Phần mềm quản lý trang web, phần mềm mạng LAN, Phần mềm quản lý nhân sự và quản lý kho, phần mềm văn phòng điện tử BKAV. Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định vô hình được xác định trên cơ sở phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, bao gồm:

	<u>Số năm</u>
Phần mềm kế toán	02
Phần mềm quản lý nhân sự và quản lý kho	02
Phần mềm quản lý trang Web	03
Hệ thống mạng	03
Phần mềm văn phòng điện tử BKAV	03

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh tổng hợp của các kỳ kế toán sau. Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn là giá trị quyền sử dụng đất phải nộp theo phương án cổ phần hoá Tổng Công ty đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và chưa thực hiện phân bổ do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý liên quan.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận khoản vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: Trích trước theo hợp đồng vay;
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành. Tổng Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Các khoản dự phòng phải trả của Tổng Công ty bao gồm: Dự phòng sửa chữa lớn tài sản cố định và dự phòng bảo hành công trình xây lắp, được tính theo tỷ % giá trị công trình được quy định tại từng hợp đồng thi công xây lắp.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên và trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty.

Cổ tức được công bố là nợ phải trả căn cứ vào sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổng Công ty.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí từ hoạt động xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng. Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

- (i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- (ii) Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Tổng Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản phẩm xây lắp được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

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

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

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

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	404.723.546	846.563.735
Tiền gửi ngân hàng	7.892.976.930	42.799.460.516
Tổng	8.297.700.476	43.646.024.251

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	1.400.000.000	1.400.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sở Giao dịch 1	-	-	1.400.000.000	1.400.000.000
Tổng	-	-	1.400.000.000	1.400.000.000

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

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	165.661.097.165	208.257.380.111
Công ty CP Gang thép Thái Nguyên - TISCO	27.191.055.200	27.191.055.200
Công ty CP Archi Renco Hòa Bình	10.710.797.737	10.710.797.737
Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	-	19.085.721.859
Tổng công ty cổ phần Công trình Viettel	-	28.317.851.672
Ban QLDA các công trình điện Miền Trung	1.374.829.405	6.920.651.611
Công ty cổ phần An Phước	27.180.380.462	45.244.001.879
Ban QLDA các công trình điện Miền Bắc	1.099.356.449	1.099.356.449
Công ty Cổ phần Nova E&C	1.345.368.048	1.345.368.048
Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH	11.852.752.193	12.986.290.721
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2	18.176.181.765	11.133.470.115
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH - Ban	17.008.236.842	2.660.898.368
QLDA các công trình điện Miền Nam	7.172.278.100	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 4	42.549.860.964	41.561.916.452
Phải thu các đối tượng khác		
Tổng	165.661.097.165	208.257.380.111
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>21.019.410.455</i>	<i>11.496.441.385</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Kết cấu Thép xây dựng - Comess	8.485.617.811	8.485.617.811
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	4.712.579.331	4.712.579.331
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đông Anh	3.022.433.220	3.022.433.220
Công ty Cổ phần XD và TM LEPRO Việt Nam	2.250.182.909	2.250.182.909
Công ty Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	5.691.112.890	5.691.112.890
Công ty CP Tư vấn Phát triển năng lượng Index	2.953.514.061	2.953.514.061
Công ty CP Xây dựng 203	4.102.173.574	4.102.173.574
Công ty cổ phần Phát triển Kỹ thuật công nghệ EDH	3.179.558.780	-
Công ty CP Xây dựng Đắc Đạo	12.165.533.227	14.085.230.540
Công ty Cổ phần TĐH15	11.835.369.399	11.835.369.399
Các đối tượng khác	57.082.684.891	42.734.155.902
Tổng	115.480.760.093	99.872.369.637
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i>	<i>22.002.432.510</i>	<i>21.524.360.986</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	577.216.413.831	(14.610.062.299)	471.995.452.920	(6.852.956.266)
Ký cược, ký quỹ	112.500.000	-	112.500.000	-
Tạm ứng	27.706.261.314	-	14.923.824.223	-
Phải thu khác	549.397.652.517	(14.610.062.299)	456.959.128.697	(6.852.956.266)
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn (i)	504.598.089.114	-	409.987.614.586	-
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hóa chất (ii)	13.844.892.847	(11.230.081.846)	13.844.892.847	(4.153.467.854)
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất (ii)	7.641.717.770	-	7.358.346.770	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2 (iii)	7.709.828.891	-	7.059.425.997	-
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức (iii)	5.286.453.900	-	5.996.620.200	-
+ Các đối tượng khác	10.316.669.995	(3.379.980.453)	12.712.228.297	(2.699.488.412)
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	577.216.413.831	(14.610.062.299)	471.995.452.920	(6.852.956.266)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>547.138.392.968</i>	<i>(11.910.573.887)</i>	<i>454.698.348.671</i>	<i>(4.153.467.854)</i>

- (i) Chủ yếu là khoản Tổng Công ty trả nợ thay cho Công ty Xi măng Quang Sơn khoản nợ gốc vay dài hạn Ngân hàng BNP Paribas, lãi vay để đầu tư dự án Nhà máy Xi măng Thái Nguyên và các chi phí hỗ trợ khác.
- (ii) Tổng Công ty thanh toán cho các nhà cung cấp của Công ty con.
- (iii) Các khoản phải thu về cổ tức, lợi nhuận và phải thu khác.

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

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

5.6 Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	105.209.446.974	11.700.184.179	92.327.444.234	9.691.424.993
Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP gang thép Thái Nguyên - TISCO	27.191.055.200	(27.191.055.200)	27.191.055.200	(27.191.055.200)
Công ty CP Xây dựng 203	4.102.173.574	(4.102.173.574)	4.102.173.574	(4.102.173.574)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đông Anh	3.022.433.220	(3.022.433.220)	3.022.433.220	(3.022.433.220)
Công ty TNHH Lavimont VN	2.778.463.119	(2.778.463.119)	2.778.463.119	(2.778.463.119)
Công ty CP XD và TM LEPRO Việt Nam	2.250.182.909	(2.250.182.909)	2.250.182.909	(2.250.182.909)
Công ty TNHH Công nghiệp Hoàng Sơn	8.899.267.173	(8.899.267.173)	8.899.267.173	(8.899.267.173)
Công ty CP Thép Thái Bình	2.564.880.468	(2.564.880.468)	2.564.880.468	(2.564.880.468)
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	5.573.801.187	(5.573.801.187)	5.573.801.187	(5.573.801.187)
Công ty CP kết cấu Thép xây dựng - COMESS	8.485.617.811	(8.485.617.811)	8.485.617.811	(8.485.617.811)
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hoá chất CCIM	13.844.892.847	(11.230.081.846)	13.844.892.847	(4.153.467.854)
Công ty cổ phần Archi Reenco Hòa Bình	10.710.797.737	(3.213.239.321)	-	-
Các đối tượng khác	15.785.881.729	(14.198.066.967)	13.614.676.726	(13.614.676.726)
Tổng	105.209.446.974	(93.509.262.795)	92.327.444.234	(82.636.019.241)

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

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.548.436.486	(313.403.692)	12.197.066.782	(313.403.692)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	135.260.276.973	(12.556.123.827)	89.228.747.409	(11.829.205.869)
Tổng	142.808.713.459	(12.869.527.519)	101.425.814.191	(12.142.609.561)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình Nhà máy Gang thép Thái Nguyên - Giai đoạn 2	11.836.428.088	(11.829.205.869)	11.829.205.869	(11.829.205.869)
KN Cam Ranh phân kỳ 21, 22	10.654.461.074	-	22.117.984.705	-
Dự án Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương	11.465.692.380	-	8.475.373.356	-
KN Cam Ranh phân kỳ 15	9.553.682.081	-	6.967.622.665	-
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn	2.878.040.325	-	2.679.736.325	-
Khu Đô thị Aqua City	4.257.063.810	(473.007.090)	4.730.070.900	-
Nhà máy điện khí LNG Hiệp Phước	28.341.855.256	-	14.613.220.069	-
Đường dây 110KV Phú Quốc - Nam Phú Quốc	322.636.984	-	9.649.747.734	-
KN Cam Ranh - 432 căn - Maroc	20.282.663.147	-	-	-
KN Cam Ranh - 198 căn - Hylap	5.965.593.888	-	-	-
Dự án trạm BTS cho thuê	684.338.260	-	-	-
Các công trình, dự án khác	29.017.821.680	(253.910.868)	8.165.785.786	-
Tổng	135.260.276.973	(12.556.123.827)	89.228.747.409	(11.829.205.869)

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

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	20.631.022.733	525.446.373	9.545.884.304	727.958.518	31.430.311.928
Tăng trong năm	-	85.454.545	-	84.000.000	169.454.545
Mua trong năm	-	85.454.545	-	84.000.000	169.454.545
Giảm trong năm	-	46.652.000	-	46.000.000	92.652.000
Thanh lý, nhượng bán	-	46.652.000	-	46.000.000	92.652.000
Số dư tại 31/12/2025	20.631.022.733	564.248.918	9.545.884.304	765.958.518	31.507.114.473
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	20.609.619.993	411.238.720	7.752.425.373	612.167.468	29.385.451.554
Tăng trong năm	21.402.740	45.417.824	581.412.804	97.214.168	745.447.536
Khấu hao trong năm	21.402.740	45.417.824	581.412.804	97.214.168	745.447.536
Giảm trong năm	-	46.652.000	-	46.000.000	92.652.000
Thanh lý, nhượng bán	-	46.652.000	-	46.000.000	92.652.000
Số dư tại 31/12/2025	20.631.022.733	410.004.544	8.333.838.177	663.381.636	30.038.247.090
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	21.402.740	114.207.653	1.793.458.931	115.791.050	2.044.860.374
Tại 31/12/2025	-	154.244.374	1.212.046.127	102.576.882	1.468.867.383

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 27.560.205.239 đồng (tại ngày 31/12/2024: 18.313.952.538 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 0 đồng).

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm quản lý	Hệ thống mạng	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	778.925.557	235.000.000	1.013.925.557
Tăng trong năm	-	-	-
Tăng khác	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	778.925.557	235.000.000	1.013.925.557
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	778.925.557	235.000.000	1.013.925.557
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	778.925.557	235.000.000	1.013.925.557
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	-	-	-
Tại 31/12/2025	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 1.013.925.557 đồng (tại ngày 31/12/2024: 1.013.925.557 đồng).

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tòa nhà Vinaincon, Số 5 đường Láng Hạ,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
			Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con						473.305.672.855		(232.414.622.769)	473.305.672.855	(232.013.642.449)
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2	100%	100%				70.000.000.000		-	70.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 4	100%	100%				90.000.000.000		-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	100%	100%				-		-	-	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	100%	100%				10.000.000.000		(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	100%	100%				200.000.000.000		(200.000.000.000)	200.000.000.000	(200.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất công nghiệp	52,15%	52,15%				24.386.208.045		(14.957.067.564)	24.386.208.045	(14.334.308.294)
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hóa chất	71,42%	71,42%				4.024.058.696		(4.024.058.696)	4.024.058.696	(4.024.058.696)
Công ty CP Bê tông ly tâm Thủ Đức	51,00%	51,00%				38.035.530.934		-	38.035.530.934	-
Công ty CP XNK Thương mại Hợp tác Nhân lực Quốc tế Việt Nam	51,00%	51,00%				2.792.888.482		(605.832.616)	2.792.888.482	(486.862.729)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	51,00%	51,00%				12.201.283.784		-	12.201.283.784	-
Công ty CP ĐT và Khoáng sản Vinaincon	51,00%	51,00%				4.547.145.641		(808.625.715)	4.547.145.641	(1.335.164.074)
Công ty CP Bê tông ly tâm An Giang	50,69%	50,69%				15.278.557.273		-	15.278.557.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaincon 6	51,00%	51,00%				2.040.000.000		(2.019.038.178)	2.040.000.000	(1.833.248.656)
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						54.263.592.152		(8.809.266.678)	54.263.592.152	(9.016.467.441)
Công ty Cổ phần Cơ khí Hồng Nam	27,37%	27,37%				6.634.922.757		-	6.634.922.757	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	36,00%	36,00%				14.300.768.318		-	14.300.768.318	-
Công ty CP Khai thác đá vôi Quang Sơn	25,00%	25,00%				2.730.001.416		(799.135.671)	2.730.001.416	(569.134.255)
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng VINAINCON	41,18%	41,18%				742.806.389		-	742.806.389	(500.665.396)
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	20,00%	20,00%				8.010.131.008		(8.010.131.007)	8.010.131.008	(7.946.667.790)
Công ty CP Thi công cơ giới Vinaincon	27,99%	27,99%				2.428.000.000		-	2.428.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	20,70%	20,70%				6.208.620.000		-	6.208.620.000	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Xây dựng Comess	23,11%	23,11%				13.208.342.264		-	13.208.342.264	-

Mẫu số B 09- DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

01/01/2025 (VND)

01/01/2025 (VND)

(i) Tổng Công ty không xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP TIẾP THEO)

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

5.11 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	13.668.350.802	13.763.402.601
Công cụ dụng cụ xuất dùng	267.130.802	362.182.601
Giá trị quyền sử dụng đất phải nộp theo phương án cổ phần hóa (i)	13.401.220.000	13.401.220.000
Tổng	13.668.350.802	13.763.402.601

(i): Quyền sử dụng đất tại số 5 Láng Hạ phải nộp theo phương án cổ phần hóa Tổng Công ty đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khoản này đang được ghi nhận là chi phí trả trước tương ứng với khoản phải trả khác (xem Thuyết minh số 5.16).

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	122.568.225.274	122.568.225.274	125.136.933.590	125.136.933.590
Công ty CP Thép GSB	-	-	1.031.784.600	1.031.784.600
Công ty Cổ phần thiết bị công nghiệp Maksteel	7.047.655.000	7.047.655.000	7.047.655.000	7.047.655.000
Công ty CP Cơ khí xây dựng số 18	3.452.129.000	3.452.129.000	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty TNHH NNB Việt Nam	6.534.966.405	6.534.966.405	6.534.966.405	6.534.966.405
Công ty TNHH ITV Xây lắp Điện 2	20.406.364.898	20.406.364.898	12.129.632.240	12.129.632.240
Công ty cổ phần cơ điện Thủ Đức	-	-	11.176.000.000	11.176.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức	5.190.987.300	5.190.987.300	5.190.987.300	5.190.987.300
Công ty CP Cơ khí xây lắp Hóa chất	2.614.811.001	2.614.811.001	2.614.811.001	2.614.811.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương Mại Tín Hiếu	1.130.933.756	1.130.933.756	3.007.775.537	3.007.775.537
Công ty cổ phần Việt Vương	6.216.484.345	6.216.484.345	14.773.999.791	14.773.999.791
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	15.966.835.424	15.966.835.424	7.081.618.220	7.081.618.220
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	6.535.461.318	6.535.461.318	832.308.985	832.308.985
Các đối tượng khác	47.471.596.827	47.471.596.827	50.263.265.511	50.263.265.511
Tổng	122.568.225.274	122.568.225.274	125.136.933.590	125.136.933.590

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

35.083.957.397	35.083.957.397	21.104.072.406	21.104.072.406
----------------	----------------	----------------	----------------

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

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP TIẾP THEO)

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

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ban quản lý đường sắt đô thị	23.754.330.732	21.001.235.646
Ban QLDA các công trình điện Miền Bắc - TCT truyền tải điện Quốc gia	4.814.845.734	4.814.845.734
Công ty CP An Phước	6.230.682.786	-
Công ty TNHH Hải Linh	13.730.278.337	3.730.278.337
CN Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH - BQLDA Điện lực Miền Nam	-	18.509.942.801
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	25.910.704.269	-
Công ty TNHH Đầu tư Khai thác Khoáng sản Thuận Phát	13.447.590.785	-
Các đối tượng khác	9.648.336.137	8.944.169.923
Tổng	97.536.768.780	57.000.472.441

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

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	1.554.234.250	751.755.277	709.452.863	1.596.536.664
Thuế giá trị gia tăng	-	514.459.600	514.459.600	-
Thuế thu nhập cá nhân	28.927.996	215.707.332	189.993.263	54.642.065
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.525.306.254	21.588.345	5.000.000	1.541.894.599
Phải thu	3.276.092.106	35.253.088	651.270.320	3.892.109.338
Thuế giá trị gia tăng	1.629.534.496	-	651.270.320	2.280.804.816
Thuế thu nhập doanh nghiệp	825.000.000	-	-	825.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	317.171.595	35.253.088	-	281.918.507
Các khoản nộp tại nước ngoài	504.386.015	-	-	504.386.015

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

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP TIẾP THEO)

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

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình xây dựng	58.195.133.678	33.482.933.744
- DA nâng cấp HT điều khiển bảo vệ TBA 500KV Miền Trung	7.115.879.465	11.466.605.103
- DA nâng cấp HT điều khiển bảo vệ TBA 500KV và 220KV Miền Bắc	1.317.955.160	1.481.689.809
- Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise Cam Ranh (Phân kỳ 9,10,11,15,20,21,22)	9.817.551.065	-
- DA Lọc hóa dầu Long Sơn	2.022.778.263	2.022.778.263
- DA Nhà máy điện khí LNG Hiệp Phước	1.615.314.270	1.615.314.270
- Hợp đồng cung cấp và thi công cọc bê tông Delta	1.556.243.071	1.556.243.071
- DA đầu tư xây dựng hạ tầng trạm BTS cho thuê năm 2024 - Gói 21	-	4.954.977.380
- Dự án Trạm 110kV Thanh Bình	486.951.564	-
- Dự án Trạm 110KV Tầm Vu 2	15.238.482.011	-
- Dự án Trạm 110KV Mộc Bài	5.544.818.516	4.414.070.641
- Dự án, công trình khác	13.479.160.293	5.971.255.207
Chi phí phải trả khác	1.341.672.684	1.024.972.793
Tổng	59.536.806.362	34.507.906.537

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP TIẾP THEO)

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

5.16 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	20.800.504.631	19.588.068.480
Kinh phí công đoàn	456.404.521	558.762.175
Bảo hiểm xã hội	16.889.720	78.465.810
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	110.000.000	75.000.000
Bảo hiểm y tế	-	18.892.710
Bảo hiểm thất nghiệp	-	8.396.760
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.217.210.390	18.848.551.025
<i>Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất (i)</i>	<i>8.955.861.916</i>	<i>8.955.861.916</i>
<i>Cổ tức và lãi vay phải trả nhà đầu tư mua cổ phần lần đầu</i>	<i>1.717.262.985</i>	<i>1.717.262.985</i>
<i>Khoản vay phải trả CBNV</i>	<i>3.422.264.548</i>	<i>3.422.264.548</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.121.820.941</i>	<i>4.753.161.576</i>
Dài hạn	13.431.220.000	13.431.220.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.000.000	30.000.000
Phải trả dài hạn khác	13.401.220.000	13.401.220.000
<i>Phải nộp về quyền sử dụng đất theo phương án cổ phần hóa (ii)</i>	<i>13.401.220.000</i>	<i>13.401.220.000</i>
Tổng	34.231.724.631	33.019.288.480
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>8.963.211.916</i>	<i>8.963.211.916</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

- (i) Phải trả liên quan đến bù đắp cổ phần hóa doanh nghiệp.
- (ii) Giá trị quyền sử dụng đất tại số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội phải nộp theo Phương án cổ phần hóa (xem thuyết minh số 5.11).

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	144.713.101.184	144.713.101.184	262.103.493.216	258.030.349.157	140.639.957.125	140.639.957.125
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở GD 1 (i)	144.713.101.184	144.713.101.184	262.103.493.216	258.030.349.157	140.639.957.125	140.639.957.125
Tổng	144.713.101.184	144.713.101.184	262.103.493.216	258.030.349.157	140.639.957.125	140.639.957.125

(i)
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/534/HĐTD ngày 22/11/2024 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/534/HĐTD ngày 31/10/2025. Hạn mức cấp tín dụng: 600 tỷ đồng (trong đó dư nợ tín dụng L/C và bảo lãnh thanh toán tối đa không quá 200 tỷ đồng), mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động, mở LC, bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp tín dụng đến hết ngày 31/10/2026. Tài sản đảm bảo: Tài sản trên đất tại địa chỉ: Tòa nhà Vinaincon số 5 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội.

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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	550.000.000.000	(109.200.969)	-	183.637.667.848	733.528.466.879
Lãi trong năm trước	-	-	-	5.030.322.729	5.030.322.729
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.568.000.000)	(1.568.000.000)
Tăng, giảm khác	-	-	-	(2.190.909)	(2.190.909)
Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	91.482.789	-	-	91.482.789
Số dư tại 31/12/2024	550.000.000.000	(17.718.180)	-	187.097.799.668	737.080.081.488
Số dư tại 01/01/2025	550.000.000.000	(17.718.180)	-	187.097.799.668	737.080.081.488
Lãi trong năm nay	-	-	-	5.495.115.306	5.495.115.306
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	1.273.000.000	(1.273.000.000)	-
Thưởng Ban điều hành (i)	-	-	-	(206.000.000)	(206.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(3.551.000.000)	(3.551.000.000)
Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	(78.431.172)	-	-	(78.431.172)
Số dư tại 31/12/2025	550.000.000.000	(96.149.352)	1.273.000.000	187.562.914.974	738.739.765.622

(i): Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

- + Trích Quỹ đầu tư phát triển: 1.273.000.000 đồng;
- + Trích Thưởng Ban điều hành: 206.000.000 đồng;
- + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 3.551.000.000 đồng;
- + Chia cổ tức: Không chia cổ tức.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của Nhà nước (Đại diện SCIC) (*)	455.125.000.000	455.125.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	94.875.000.000	94.875.000.000
Tổng	550.000.000.000	550.000.000.000

(*): Ngày 29/12/2025, Bộ Công thương chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu sang Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC).

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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	550.000.000.000	550.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	550.000.000.000	550.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	55.000.000	55.000.000
Cổ phiếu phổ thông	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	55.000.000	55.000.000
Cổ phiếu phổ thông	55.000.000	55.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	477.197.091.118	627.370.184.502
Doanh thu hoạt động khác	40.909.091	2.743.704.673
Tổng	477.238.000.209	630.113.889.175
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Giảm trừ doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu thuần	-	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	477.197.091.118	627.370.184.502
Doanh thu hoạt động khác	40.909.091	2.743.704.673
Tổng	477.238.000.209	630.113.889.175
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i>	<i>36.831.221.796</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	454.183.017.480	606.533.282.791
Trích/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	726.917.958	(50.061.755)
Giá vốn hoạt động khác	-	3.094.142.824
Tổng	454.909.935.438	609.577.363.860

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.890.215.957	21.871.634.443
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.622.092	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.581.840.257	12.668.302.325
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.428.629	3.548.989
Tổng	38.483.106.935	34.543.485.757

Trong đó:

Doanh thu tài chính với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

37.803.684.954 34.299.256.034

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	11.351.085.837	9.860.770.390
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	814.158.486	121.942.022
Chi phí hoạt động tài chính khác	116.781.651	-
Tổng	12.282.025.974	9.982.712.412

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.447.470.548	42.203.468.244
Chi phí nhân viên quản lý	22.879.988.287	24.736.226.632
Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	486.212.593	485.707.097
Chi phí khấu hao TSCĐ	689.563.996	575.092.230
Thuế phí và lệ phí	331.833.310	419.447.320
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	10.873.243.554	7.959.293.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.037.283.323	2.687.153.660
Chi phí bằng tiền khác	6.149.345.485	5.340.547.989
Tổng	45.447.470.548	42.203.468.244

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

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

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định	15.000.000	174.745.445
Cho thuê văn phòng	2.410.821.818	1.654.454.544
Thanh lý công cụ dụng cụ	14.545.455	-
Lãi nhận được theo Quyết định thi hành án	-	622.841.774
Thu nhập khác	33.254.007	49.736.553
Tổng	2.473.621.280	2.501.778.316
Chi phí khác		
Chi phí phạt chậm nộp thuế	-	349.710.643
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ, phế liệu	53.126.700	-
Chi phí khác	7.054.458	15.575.360
Tổng	60.181.158	365.286.003
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.413.440.122	2.136.492.313
Trong đó:		
Thu nhập với các bên liên quan:	1.839.185.454	1.049.890.914
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.495.115.306	5.030.322.729
Trong đó Lợi nhuận trước thuế Chi nhánh		-
Các khoản điều chỉnh tăng	801.246.032	427.710.643
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	161.500.000	78.000.000
- Chi phí không được trừ	639.746.032	349.710.643
Các khoản điều chỉnh giảm	14.586.268.886	12.668.302.325
Cổ tức được chia	14.581.840.257	12.668.302.325
Thu nhập tính thuế TNDN	(8.289.907.548)	(7.210.268.953)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

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

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	269.039.039.075	388.273.813.429
Chi phí nhân công	51.423.222.005	47.040.496.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	745.447.536	627.242.230
Chi phí dự phòng	10.970.345.354	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463.034.715.095	207.718.601.419
Chi phí khác bằng tiền	16.964.398.844	29.378.585.621
Tổng	812.177.167.909	673.038.738.965

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Tổng Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các bên liên quan khác là các Công ty con, Công ty liên kết được trình bày tại mục 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát và có ảnh hưởng đáng kể
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác, các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên và các tổ chức có liên quan các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

a) Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Lương và thù lao	2.803.780.000	2.626.084.834

Trong đó:

Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lương, thù lao HĐQT		884.200.000	811.217.917
Ông Trần Anh Tấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	409.401.000	467.413.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	96.000.000	76.000.000
Ông Đỗ Chí Nguyễn	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Vương Khả Hải	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Khánh Hằng	Thành viên HĐQT	282.799.000	171.804.917
Lương Ban Tổng Giám đốc		1.245.002.000	1.189.850.917
Ông Đỗ Chí Nguyễn	Tổng Giám đốc	402.979.000	444.850.000
Ông Nguyễn Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc	270.809.000	235.240.000
Bà Trần Thị Minh	Phó Tổng Giám đốc	304.507.000	335.726.000
Ông Vương Khả Hải	Phó Tổng Giám đốc	266.707.000	174.034.917
Lương Kế toán trưởng		273.387.000	301.592.000
Ông Đặng Quang Cường	Kế toán trưởng	273.387.000	301.592.000
Thù lao Ban Kiểm soát		401.191.000	323.424.000
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Trưởng Ban kiểm soát	255.671.000	275.424.000
Ông Nguyễn Ngọc Cường	Thành viên	121.520.000	24.000.000
Ông Phạm Đình Hiếu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 31/5/2024)	-	10.000.000
Ông Phạm Hùng	Thành viên	24.000.000	14.000.000

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

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

b) Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng			38.670.407.250	1.049.890.914
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng	1.303.200.000	888.545.454
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Vinaincon 6	Công ty con	Thuê văn phòng	299.345.454	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2	Công ty con	Khối lượng xây lắp	36.831.221.796	-
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	Công ty con	Thuê văn phòng	236.640.000	161.345.460
Mua hàng			72.692.315.322	30.867.044.198
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2	Công ty con	Giá trị xây lắp	38.440.820.499	30.745.744.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5	Công ty con	Thuê văn phòng	105.054.570	121.299.584
		Khối lượng xây lắp	34.146.440.253	-
Cổ tức, lãi cho vay			37.803.684.954	34.299.256.034
Công ty CP Bê tông Ly tâm An Giang	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận	5.412.865.500	5.412.865.500
Công ty CP Bê tông Ly tâm Thủ Đức	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận	2.289.833.700	2.289.833.700
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận	650.402.894	893.930.159
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 4	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận	3.619.485.163	1.965.130.566
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Quang Sơn	Công ty con	Lãi cho vay	23.797.785.697	21.843.306.509
Công ty CP Kết cấu thép Xây dựng Comes	Công ty liên kết	Cổ tức, lợi nhuận	1.248.000.000	1.248.000.000
Công ty CP Tư vấn thiết kế Công nghiệp và Dân dụng	Công ty liên kết	Cổ tức, lợi nhuận	164.450.000	149.500.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	Cổ tức, lợi nhuận	620.862.000	496.689.600
Giao dịch khác			29.640.800.163	22.772.891.420
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Công ty con	Chi hệ gốc vay ngân hàng	28.550.000.000	22.207.417.315
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Công ty con	Các khoản khác	520.722.643	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Công ty con	Chi hệ lương nhân viên biệt phái	570.077.520	565.474.105

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

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

c) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		21.019.410.455	11.496.441.385
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	362.971.270	362.971.270
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2	Công ty con	20.656.439.185	11.133.470.115
Trả trước cho người bán		22.002.432.510	21.524.360.986
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	4.712.579.331	4.712.579.331
Công ty CP Kết cấu thép Xây dựng - Comess	Công ty liên kết	8.485.617.811	8.485.617.811
Công ty TNHH MTV Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	Công ty con	5.691.112.890	5.691.112.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	Công ty con	1.955.111.395	1.955.111.395
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	1.158.011.083	679.939.559
Phải thu khác		547.138.392.968	454.698.348.671
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	Công ty con	504.598.089.114	409.987.614.586
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	Công ty con	7.641.717.770	7.358.346.770
Công ty CP XNK Hợp tác nhân lực Quốc tế Việt Nam	Công ty con	173.100.000	173.100.000
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản Vinaincon	Công ty con	161.566.205	161.566.205
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2	Công ty con	7.709.828.891	7.059.425.997
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 4	Công ty con	-	-
Công ty CP Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp	Công ty con	627.090.984	627.090.984
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 5	Công ty con	690.000.000	688.500.000
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hóa chất	Công ty con	13.844.892.847	13.844.892.847
Công ty CP Bê tông ly tâm Thủ Đức	Công ty con	5.286.453.900	5.996.620.200
Công ty TNHH MTV Cơ khí Hóa chất Hà Bắc	Công ty con	2.435.731.909	2.435.731.909
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	507.961.572	498.250.586
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	Công ty liên kết	432.000.000	432.000.000
Công ty CP Khai thác đá vôi Quang Sơn	Công ty liên kết	575.000.000	575.000.000
Công ty CP Thi công cơ giới Vinaincon	Công ty liên kết	466.097.346	466.097.346
Công ty CP Cơ khí Hồng Nam	Công ty liên kết	187.914.830	187.914.830
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	1.800.947.600	4.206.196.411
Phải trả người bán		35.083.957.397	21.104.072.406
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	Công ty liên kết	5.805.779	5.805.779
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	330.527.101	330.527.101
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Hóa chất	Công ty con	2.614.811.001	2.614.811.001
Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức	Công ty con	5.190.987.300	5.190.987.300
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2	Công ty con	20.406.364.898	12.129.632.240
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 5	Công ty con	6.535.461.318	832.308.985
Phải trả khác		8.963.211.916	8.963.211.916
Công ty TNHH MTV Xây lắp Hóa chất	Công ty con	8.955.861.916	8.955.861.916
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	7.350.000	7.350.000

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

Mẫu số B 09- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

7.2 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Bích Hạnh



Đặng Quang Cường



Đỗ Chí Nguyễn

