

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

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 hợp nhất 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 (viết 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) với 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 Đỗ Chí Nguyễn	Thành viên
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên độc lập
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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.


TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Đỗ Chí Nguyễn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 242/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam, được lập ngày 30/3/2026, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng của các công trình, dự án của các Công ty con của Tổng Công ty với giá trị: 134,04 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024: 62,63 tỷ VND). Các Công ty con vẫn đang làm việc với Chủ đầu tư về việc thanh quyết toán giá trị các công trình này nên chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

Tại ngày 31/12/2025, số dư các khoản công nợ phải thu, phải trả tại một số Công ty con tồn đọng lâu năm với giá trị lần lượt là: 139,4 tỷ VND và 198,28 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 với giá trị lần lượt là: 120,0 tỷ VND và 161,13 tỷ VND). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi và nghĩa vụ nợ của các khoản phải thu, phải trả này. Do đó, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán:

2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán:

5276-2026-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		2.664.203.239.751	2.703.190.923.057
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	220.190.503.453	185.820.876.553
1. Tiền	111		209.132.457.738	180.331.086.766
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.058.045.715	5.489.789.787
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.127.311.868	11.125.871.694
1. Chứng khoán kinh doanh	121		584.000.000	584.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(476.000.000)	(476.000.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	28.019.311.868	11.017.871.694
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.426.229.520.312	1.429.226.838.921
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.097.904.876.277	1.201.624.039.660
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	319.280.955.473	226.789.658.650
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	206.183.048.273	191.968.716.526
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(204.253.307.744)	(198.269.523.948)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.113.948.033	7.113.948.033
IV. Hàng tồn kho	140		971.578.617.627	1.046.054.481.642
1. Hàng tồn kho	141	5.7	984.494.735.734	1.058.243.681.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.916.118.107)	(12.189.200.149)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.077.286.491	30.962.854.247
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	3.681.242.960	3.067.577.926
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.242.543.089	17.513.358.318
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	5.153.500.442	10.381.918.003
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.841.210.531.561	2.031.069.027.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.721.075.289	10.012.864.292
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	9.721.075.289	10.012.864.292
II. Tài sản cố định	220		1.575.452.317.069	1.761.385.797.141
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.553.886.935.947	1.749.119.229.990
- Nguyên giá	222		4.616.769.560.276	4.605.848.276.856
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.062.882.624.329)	(2.856.729.046.866)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	11.951.178.300	2.494.598.761
- Nguyên giá	225		13.239.442.314	2.907.407.406
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.288.264.014)	(412.808.645)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	9.614.202.822	9.771.968.390
- Nguyên giá	228		15.694.688.443	15.694.688.443
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.080.485.621)	(5.922.720.053)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	1.000.000.000	1.000.000.000
1. Nguyên giá	231		1.000.000.000	1.000.000.000
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		10.450.022.475	8.317.676.800
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	10.450.022.475	8.317.676.800
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	102.229.154.848	102.400.816.940
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		74.058.984.363	74.088.219.277
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.045.988.675	40.045.988.675
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.875.818.190)	(11.733.391.012)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		142.357.961.880	147.951.872.469
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	142.273.936.137	147.648.757.184
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		84.025.743	303.115.285
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.505.413.771.312	4.734.259.950.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		7.257.028.053.126	6.838.873.464.952
I. Nợ ngắn hạn	310		3.178.750.206.916	3.092.029.940.019
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	1.203.920.811.886	1.277.642.036.409
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	478.435.367.151	327.295.076.067
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	172.999.116.938	169.438.682.486
4. Phải trả người lao động	314		112.574.696.939	85.421.530.413
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	198.286.769.596	157.699.660.145
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	917.462.680	977.445.766
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	135.902.498.781	140.254.603.410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	835.257.374.707	881.637.007.241
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	15.752.964.825	22.147.358.070
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		24.703.143.413	29.516.540.012
II. Nợ dài hạn	330		4.078.277.846.210	3.746.843.524.933
1. Phải trả người bán dài hạn	331		31.754.040.425	31.754.040.425
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	26.382.913.432	27.107.855.157
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	64.665.196.815	64.438.169.571
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	3.916.757.628.570	3.598.888.682.721
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.013.080.461	3.013.080.461
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	35.704.986.507	21.641.696.598
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(2.751.614.281.814)	(2.104.613.514.253)
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	(2.751.614.281.814)	(2.104.613.514.253)
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		71.796.568.420	68.827.404.299
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3.598.368.178.939)	(2.945.035.828.847)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(2.956.739.489.202)	(2.459.988.250.465)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(641.628.689.737)	(485.047.578.382)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		225.053.478.057	221.612.628.475
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.505.413.771.312	4.734.259.950.699
(440 = 300+400)				

Người lập biểu

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng

Đặng Quang Cường

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đỗ Chí Nguyễn

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	4.014.495.144.650	4.412.893.357.483
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	9.013.931.243	12.312.187.665
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	4.005.481.213.407	4.400.581.169.818
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.932.637.484.349	4.404.354.002.790
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		72.843.729.058	(3.772.832.972)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.933.010.976	2.219.150.829
7. Chi phí tài chính	22	6.4	459.348.541.357	238.267.099.584
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		224.545.043.307	206.327.735.106
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.660.421.377	1.810.083.758
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	27.350.812.577	22.738.464.678
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	223.305.545.035	213.252.363.122
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(631.567.737.558)	(474.001.525.769)
12. Thu nhập khác	31	6.6	38.169.492.774	33.038.053.847
13. Chi phí khác	32	6.6	17.522.036.909	16.367.211.339
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	20.647.455.865	16.670.842.508
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		(610.920.281.693)	(457.330.683.261)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	10.888.951.929	10.353.769.330
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.7	219.089.542	(7.226.914)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) (*)	60		(622.028.323.164)	(467.677.225.677)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(641.628.689.737)	(485.047.578.382)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		19.600.366.573	17.370.352.705
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	(11.666)	(8.819)

(*): Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc 31/12/2025 không bao gồm kết quả hoạt động của Công ty con - Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn sẽ lãi: 28.786.918.967 VND (Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 lãi: 22.377.237.629 VND. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là (650.815.242.131) VND, lỗ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là (490.054.463.306) VND.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Đặng Quang Cường

Đỗ Chí Nguyễn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(610.920.281.693)	(457.330.683.261)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		220.317.906.296	222.007.309.153
- Các khoản dự phòng	03		14.522.025.596	18.193.053.657
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		232.891.692.922	30.593.796.750
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.351.109.206)	(2.633.746.814)
- Chi phí lãi vay	06		224.545.043.307	206.327.735.106
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.005.277.222	17.157.464.591
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.427.733.448	(127.198.553.723)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.748.946.057	(197.627.633.708)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(276.938.148.485)	265.986.865.003
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.761.156.013	48.120.393.534
- Tiền lãi vay đã trả	14		(41.891.839.265)	(57.408.737.819)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.271.418.442)	(7.850.962.989)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		45.691.532	532.372.994
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.385.558.619)	(12.952.951.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(174.498.160.539)	(71.241.744.109)
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		(37.506.113.881)	(23.023.957.524)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.677.914.984	2.335.950.734
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(18.401.440.174)	(1.833.047.052)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.400.000.000	304.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.258.448.904	3.665.326.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(48.571.190.167)	(18.551.727.329)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.979.346.524.271	2.012.524.690.474
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.707.857.210.956)	(1.864.414.116.695)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.280.439.448)	(2.263.640.396)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.775.638.000)	(28.172.166.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		257.433.235.867	117.674.767.383
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		34.363.885.161	27.881.295.945
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		185.820.876.553	157.934.153.101
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.741.739	5.427.507
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	220.190.503.453	185.820.876.553

Người lập biểu

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng

Đặng Quang Cường

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đỗ Chí Nguyễn



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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025: 1.932 người (tại ngày 31/12/2024: 1.683 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: 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 HỢP NHẤT (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 được hợp nhất như sau:

TT	Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
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%

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

TT	Công ty liên doanh, liên kết	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>Khoản đầu tư trực tiếp của Công ty mẹ</i>						
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 Vinaincon	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%
<i>Khoản đầu tư gián tiếp thông qua các Công ty có quyền kiểm soát chi phối</i>						
9	Công ty CP Cơ khí, TM Xây lắp điện 4	Hà Nội		20,00%	20,00%	20,00%
10	Công ty Cổ phần Cơ khí Bích Việt	Tp. Hồ Chí Minh		20,57%	20,57%	20,57%
11	Công ty CP Bê tông Ly tâm Điện lực Khánh Hòa	Khánh Hòa		13,18%	13,18%	13,18%
12	Công ty CP Bao bì Sông Công	Thái Nguyên		38,80%	38,80%	38,80%

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc 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, Phnompenh, 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

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

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh 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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 hợp nhất của Tổng Công ty 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 hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của các Công ty con và Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Tổng Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Tổng Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông Công ty mẹ. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh 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 đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Tổng Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Tổng Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Tổng Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư tài chính khác

Đầu tư góp vốn khác: Là các khoản đầu tư góp vốn mà Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp dưới 20% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận nào khác, được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu, trường hợp không thể áp dụng được phương pháp vốn chủ sở hữu thì giá trị khoản đầu tư được trình bày theo giá gốc.

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

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 niên độ kế toán.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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. 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 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 năm.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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
Tài sản cố định khác	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: Quyền sử dụng đất, bản quyền, bằng sáng chế và các 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... được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị 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:

- Thời gian sử dụng ước tính của Phần mềm kế toán và các phần mềm quản lý từ 02 - 03 năm;
- Bản quyền, bằng sáng chế: 03 năm;
- Quyền sử dụng đất lâu dài: Không trích khấu hao.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính là Máy móc thiết bị được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty là 10 năm.

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Tổng Công ty chưa thực hiện đánh giá lại nguyên giá Bất động sản đầu tư do không bằng chứng chắc chắn về việc giảm giá so với giá thị trường.

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

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.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả: Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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 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 hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa nâng cấp tài sản cố định 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 không thực hiện phân bổ vào chi phí do đến thời điểm báo cáo, Tổng Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa 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).
- 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 và nợ thuê tài chính

Tổng 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 hợp nhất 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 khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Chi phí đi vay của Tổng Công ty gồm:

- Chi phí lãi vay: Được xác định và ghi nhận hàng tháng trên cơ sở lãi suất và dư nợ gốc vay.
- Chi phí bảo lãnh phát sinh được phân bổ phù hợp với thời gian vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay 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.

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 (hoặc tại ngày kết thúc năm tài chính).

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 năm.

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 lệ % 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 và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội 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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu 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.

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

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

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

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

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 kỳ 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 trong năm báo cáo của Tổng Công ty và các Công ty con.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập hiện hành đang áp dụng là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty và các Công ty con 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.

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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.

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.271.282.169	6.257.824.030
Tiền gửi ngân hàng	204.861.175.569	174.073.262.736
Các khoản tương đương tiền	11.058.045.715	5.489.789.787
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	11.058.045.715	5.489.789.787
Tổng	220.190.503.453	185.820.876.553

(i): Là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các Ngân hàng thương mại.

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

a) Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

a) Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

(*) Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Đơn vị tính: VND			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	28.019.311.868	28.019.311.868	11.017.871.694	11.017.871.694
- Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng các Ngân hàng TMCP (i)	28.019.311.868	28.019.311.868	11.017.871.694	11.017.871.694
Tổng	28.019.311.868	28.019.311.868	11.017.871.694	11.017.871.694

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất 2,8% - 4,3%/năm.

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

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.097.904.876.277	1.201.624.039.660
Công ty CP Gang thép Thái Nguyên - TISCO	27.191.055.200	27.191.055.200
Ban QLDA các công trình điện Miền Trung	1.374.829.405	6.920.651.611
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Điện Bạc Liêu	25.197.264.785	13.144.304.585
Công ty TNHH Đức Tâm Hiệp	2.236.310.100	11.973.408.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam	4.104.690.748	4.104.690.748
Chi nhánh Sài Gòn - Công ty Cổ phần Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	38.599.030.318	38.599.030.318
Ban QLDA lưới điện Miền Trung	40.339.123.515	146.775.923.593
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Anh	8.473.127.020	8.473.127.020
Ban quản lý các dự án công trình điện Miền Nam - Chi nhánh TCT truyền tải điện Quốc gia	42.214.446.643	21.547.470.503
Ban quản lý các dự án công trình điện Miền Trung - Chi nhánh Tổng Công ty truyền tải điện Quốc gia	16.548.874.180	34.762.415.620
Công ty CP Đầu tư KD Điện lực TP. Hồ Chí Minh	22.737.968.136	19.462.119.624
Công ty Cổ phần PQ Hải Quốc	45.180.735.650	18.943.252.654
Phải thu các đối tượng khác	823.707.420.577	849.726.590.184
Tổng	1.097.904.876.277	1.201.624.039.660

Trong đó:

*Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

7.887.199.685 10.494.479.872

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	10.114.350.556	10.114.350.556
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	4.712.579.331	4.712.579.331
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đông Anh	3.022.433.220	3.022.433.220
Công ty CP Xây dựng Đắc Đạo	12.165.533.227	14.085.230.540
Công ty Cổ phần TĐH15	11.835.369.399	11.835.369.399
Chi nhánh 2 Công ty Cổ phần Năng Lượng	1.036.261.195	2.176.261.195
Công Ty TNHH MTV Xây Lắp Điện Hữu Duy KG	18.479.772.139	-
Công ty Cổ phần Trung Nam	17.854.087.680	17.854.087.680
Các đối tượng khác	240.060.568.726	162.989.346.729
Tổng	319.280.955.473	226.789.658.650

Trong đó:

*Trả trước người bán là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

15.984.940.970 31.815.060.116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	206.183.048.273	(26.264.207.401)	191.968.716.526	(13.564.976.325)
Ký cược, ký quỹ	8.858.621.249	-	7.565.763.479	-
Tạm ứng	96.268.146.819	(6.814.685.807)	82.603.466.208	(6.814.685.807)
Phải thu khác	101.056.280.205	(19.449.521.594)	101.799.486.839	(6.750.290.518)
<i>Quyết toán chi phí đầu tư XD CB Nhà máy xi măng (i)</i>	<i>20.754.467.827</i>	<i>-</i>	<i>20.754.467.827</i>	<i>-</i>
<i>Chi đền bù GPMB</i>	<i>3.164.937.878</i>	<i>-</i>	<i>3.792.806.188</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu các Đơn vị của công ty con - Công ty CP Xây lắp và Sản xuất công nghiệp</i>	<i>15.085.155.583</i>	<i>(4.839.459.295)</i>	<i>31.397.992.431</i>	<i>(4.839.459.295)</i>
<i>+ Các khoản phải thu khác</i>	<i>62.051.718.917</i>	<i>(14.610.062.299)</i>	<i>45.854.220.393</i>	<i>(1.910.831.223)</i>
Dài hạn	9.721.075.289	-	10.012.864.292	-
Ký cược, ký quỹ	9.721.075.289	-	9.855.696.665	-
Phải thu khác	-	-	157.167.627	-
Tổng	215.904.123.562	(26.264.207.401)	201.981.580.818	(13.564.976.325)

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

7.900.786.283

-

10.233.324.108

NAM

(i): Chi phí đầu tư xây dựng nhà máy điều chỉnh giảm theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 28/3/2016 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp Việt Nam về việc thông qua các nội dung Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành - Dự án Nhà máy xi măng Quang Sơn, Thái Nguyên.

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

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

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn 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	237.214.343.394	32.961.035.650	215.967.855.753	17.698.331.805
<i>Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	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	16.965.894.537	(16.965.894.537)	16.965.894.537	(16.965.894.537)
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)
Các đối tượng khác	147.109.482.536	(116.763.257.887)	125.862.994.895	(117.856.088.083)
Tổng	237.214.343.394	(204.253.307.744)	215.967.855.753	(198.269.523.948)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	167.882.721.901	(313.403.692)	215.486.214.879	(313.403.692)
Công cụ, dụng cụ	3.911.481.726	-	3.166.353.994	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	654.135.767.632	(12.556.123.827)	713.636.253.736	(11.829.205.869)
Thành phẩm	107.274.679.268	(46.590.588)	110.575.555.183	(46.590.588)
Hàng hóa	17.673.656.341	-	714.820.546	-
Hàng gửi bán	33.616.428.866	-	14.664.483.453	-
Tổng	984.494.735.734	(12.916.118.107)	1.058.243.681.791	(12.189.200.149)

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 Gang thép Thái Nguyên - Giai đoạn 2	29.787.181.654	(11.829.205.869)	29.779.959.435	(11.829.205.869)
Công trình K2 Mỹ Đình	17.650.161.282	-	17.650.161.282	-
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn	2.878.040.325	-	2.679.736.325	-
Nhà máy điện khí LNG Hiệp Phước	28.341.855.256	-	14.613.220.069	-
Công trình EPC cáp ngầm 220KV - gói 6	10.806.044.107	-	11.216.982.107	-
ĐZ500kV Nhơn Trạch 4 rẽ Phú Mỹ- Nhà Bè	6.748.755.998	-	31.288.113.567	-
ĐZ 500KV Quảng Trạch - Vũng Áng	-	-	13.981.574.290	-
Đường dây 110KV Phú Quốc - Nam Phú Quốc	322.636.984	-	9.649.747.734	-
KN Cam Ranh phân kỳ 21, 22	10.654.461.074	-	22.117.984.705	-
Mạch 2 Đz 220kv Bảo Lộc_ Sông Mây(GT15)(HĐ3062)	29.742.094.840	-	29.194.759.983	-
TBA 220kV Hải Hậu (HĐ 2312) (GT 16)	31.169.455.356	-	19.599.203.011	-
GT76 dự án tp vành đai 3 TP.HCM	18.369.176.831	-	-	-
Thi công đường dây trung thế -Dự án TT09	29.784.543.000	-	-	-
ĐZ 500kV Monsoon - Thạch Mỹ	20.156.303.929	-	12.976.716.664	-
Các công trình, dự án khác	417.725.056.996	(726.917.958)	498.888.094.564	-
Tổng	654.135.767.632	(12.556.123.827)	713.636.253.736	(11.829.205.869)

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

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

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	3.681.242.960	3.067.577.926
Chi phí công cụ dụng cụ	1.020.290.140	382.856.956
Chi phí sửa chữa, cải tạo	1.434.938.007	385.301.985
Chi phí chờ phân bổ	1.226.014.813	2.299.418.985
Dài hạn	142.273.936.137	147.648.757.184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.368.683.257	3.568.804.127
Tiền thuê đất dài hạn	4.959.339.614	3.736.289.426
Chi phí giải phóng mặt bằng (i)	7.297.617.736	7.478.611.696
Giá trị lợi thế vị trí địa lý và quyền sử dụng đất (ii)	64.351.582.185	80.012.164.364
Chi phí sửa chữa TSCĐ	7.992.756.137	745.004.801
Chi phí mua đất, đền bù để sản xuất khai thác mỏ	1.688.430.000	1.688.430.000
Quyền khai thác mỏ đá giai đoạn 2 (iii)	9.410.135.047	10.978.490.888
Chi phí khác	40.205.392.161	39.440.961.882
Tổng	145.955.179.097	150.716.335.110

(i): Chi phí giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất để xây dựng Nhà máy tại Bến Cát - Bình Dương của Công ty con - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức, được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê đất còn lại đến ngày 15/10/2058 theo thời hạn sử dụng đất thể hiện trên Hợp đồng thuê lại đất số 2530/HĐ.TĐ ngày 24/12/2008 và phần diện tích tương ứng với thời gian thuê đất còn lại đến ngày 29/4/2066.

(ii): Trong đó: Quyền sử dụng đất tại số 5 Láng Hạ: 13.410.220.000 VND 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, 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 5.20).

Giá trị quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Xây lắp điện 2 là: 49.779.124.667 VND được tính khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam. Giá trị này không phân bổ và được ghi nhận tương ứng với khoản phải trả khác tại Thuyết minh số 5.20.

(iii): Trong đó, Chi phí cấp quyền khai thác nộp bổ sung cho giai đoạn từ năm 2014 - 2021 là 11.167.328.371 VND theo Thông báo số 1820/STNMT-TNN,KS&BĐKH ngày 25/3/2022.

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

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	1.313.498.263.808	3.111.833.948.456	149.440.598.417	10.968.637.998	20.106.828.177	4.605.848.276.856
Tăng trong năm	2.754.616.293	37.499.149.765	4.407.484.203	455.996.909	386.893.419	45.504.140.589
Mua trong năm	208.285.703	15.981.675.687	4.407.484.203	455.996.909	386.893.419	21.440.335.921
Đầu tư XD CB hoàn thành	2.546.330.590	1.055.066.799	-	-	-	3.601.397.389
Phân loại lại	-	20.462.407.279	-	-	-	20.462.407.279
Giảm trong năm	7.284.949.452	1.694.244.599	19.421.240.220	6.182.422.898	-	34.582.857.169
Thanh lý, nhượng bán	7.171.000.452	1.694.244.599	4.797.332.941	343.922.898	-	14.006.500.890
Phân loại lại	-	-	14.623.907.279	5.838.500.000	-	20.462.407.279
Giảm khác	113.949.000	-	-	-	-	113.949.000
Số dư tại 31/12/2025	1.308.967.930.649	3.147.638.853.622	134.426.842.400	5.242.212.009	20.493.721.596	4.616.769.560.276

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2025	767.426.437.219	1.922.449.525.202	138.249.200.527	9.428.239.491	19.175.644.427	2.856.729.046.866
Tăng trong năm	53.473.167.464	181.633.487.117	4.176.938.037	347.960.134	861.575.229	240.493.127.981
Khấu hao trong năm	53.471.533.888	160.426.678.071	4.176.938.037	347.960.134	861.575.229	219.284.685.359
Tăng do phân loại lại	1.633.576	21.206.809.046	-	-	-	21.208.442.622
Giảm trong năm	6.613.838.046	1.376.014.023	20.165.384.178	6.184.314.271	-	34.339.550.518
Thanh lý, nhượng bán	6.499.889.046	1.376.014.023	4.797.332.941	343.922.898	-	13.017.158.908
Giảm khác	113.949.000	-	-	-	-	113.949.000
Giảm do phân loại lại	-	-	15.368.051.237	5.840.391.373	-	21.208.442.610
Số dư tại 31/12/2025	814.285.766.637	2.102.706.998.296	122.260.754.386	3.591.885.354	20.037.219.656	3.062.882.624.329

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2025	546.071.826.589	1.189.384.423.254	11.191.397.890	1.540.398.507	931.183.750	1.749.119.229.990
Tại 31/12/2025	494.682.164.012	1.044.931.855.326	12.166.088.014	1.650.326.655	456.501.940	1.553.886.935.947

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 466.995.370.274 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 450.388.876.817 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố khoản vay tại ngày 31/12/2025: 1.271.611.161.692 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 1.603.566.678.846 VND).

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	2.907.407.406	2.907.407.406
Tăng trong năm	10.332.034.908	10.332.034.908
Mua trong năm	10.332.034.908	10.332.034.908
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	13.239.442.314	13.239.442.314
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	412.808.645	412.808.645
Tăng trong năm	875.455.369	875.455.369
Khấu hao trong năm	875.455.369	875.455.369
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	1.288.264.014	1.288.264.014
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	2.494.598.761	2.494.598.761
Tại 31/12/2025	11.951.178.300	11.951.178.300

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm quản lý	Bản quyền, bằng sáng chế	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	2.381.463.057	116.947.269	11.339.187.306	1.857.090.811	15.694.688.443
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	2.381.463.057	116.947.269	11.339.187.306	1.857.090.811	15.694.688.443
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	1.916.232.643	116.947.269	2.052.785.079	1.836.755.062	5.922.720.053
Tăng trong năm	97.400.004	-	50.265.560	10.100.004	157.765.568
Khấu hao trong năm	97.400.004	-	50.265.560	10.100.004	157.765.568
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	2.013.632.647	116.947.269	2.103.050.639	1.846.855.066	6.080.485.621
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	465.230.414	-	9.286.402.227	20.335.749	9.771.968.390
Tại 31/12/2025	367.830.410	-	9.236.136.667	10.235.745	9.614.202.822

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 5.180.301.387 VND (tại ngày 31/12/2024: 5.230.770.137 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố khoản vay tại ngày 31/12/2025: 2.613.784.912 VND (tại 31/12/2024: 1.828.684.655 VND).

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

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

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
a. Bất động sản đầu tư				
nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
- Quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
- Quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W536073 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 29 tháng 4 năm 2003. Quyền sử dụng đất này được Công ty con - Công ty Cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức nắm giữ cho mục đích chờ tăng giá để bán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp chưa hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định và kế toán giá trị hợp lý bất động sản đầu tư, do đó Tổng Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khai thác khoáng sản (Lào Cai)	5.102.917.666	5.102.917.666
Dự án khác	5.347.104.809	3.214.759.134
Tổng	10.450.022.475	8.317.676.800

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

- 5.14 Đầu tư tài chính dài hạn
- a) Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị khoản đầu tư theo PP VCSH	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư theo PP VCSH	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Khoản đầu tư trực tiếp của Công ty mẹ						
Công ty CP Cơ khí Hồng Nam	27,37%	27,37%	74.058.984.363	87.523.652.728	74.088.219.277	87.523.652.728
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	36,00%	36,00%	7.088.433.751	6.634.922.757	7.088.433.751	6.634.922.757
Công ty CP Khai thác đá với Quang Sơn	25,00%	25,00%	17.891.788.273	14.300.768.318	18.006.273.804	14.300.768.318
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VINAINCON	41,18%	41,18%	2.840.191.144	2.730.001.416	2.840.191.144	2.730.001.416
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	20,00%	20,00%	1.172.739.993	742.806.389	1.172.739.993	742.806.389
Công ty CP Thi công cơ giới Vinaincon	27,99%	27,99%	-	24.010.131.008	-	24.010.131.008
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	20,70%	20,70%	4.819.350.899	2.428.000.000	4.819.350.899	2.428.000.000
Công ty CP Kết cấu thép Xây dựng	23,11%	23,11%	10.552.374.700	6208620000	11.098.974.854	6.208.620.000
			17.639.340.749	13.208.342.264	17.007.489.978	13.208.342.264
Khoản đầu tư gián tiếp thông qua các Công ty có quyền kiểm soát chi phối						
Công ty CP Bê tông ly tâm Điện lực Khánh Hòa			3.995.576.209	3.900.000.000	3.995.576.209	3.900.000.000
Công ty CP Cơ khí Bích Việt			1.227.123.276	2.059.135.576	1.227.123.276	2.059.135.576
Công ty CP Cơ khí Thương mại Xây lắp Điện 4			5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Bao bì Sông Công			1.832.065.369	6.300.925.000	1.832.065.369	6.300.925.000
Tổng			74.058.984.363	87.523.652.728	74.088.219.277	87.523.652.728

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác			40.045.988.675		(11.875.818.190)	40.045.988.675		(11.733.391.012)		
<i>Khoản đầu tư trực tiếp của Công ty Mẹ</i>										
Công ty CP Lắp máy và Xây dựng Miền Nam	8,57%	8,57%	779.612.900		(686.407.363)	779.612.900		(543.980.185)		
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Công nghiệp	8,45%	8,45%	4.123.185.470		-	4.123.185.470		-		
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	1,60%	1,60%	10.032.000.000		(10.032.000.000)	10.032.000.000		(10.032.000.000)		
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và dân dụng	7,48%	7,48%	899.972.230		-	899.972.230		-		
Công ty CP Thương mại Xây lắp Công nghiệp Thăng Long	10,35%	10,35%	2.086.292.176		-	2.086.292.176		-		
Tổng Công ty điện lực KTV-CTCP	0,078%	0,078%	8.861.055.899		-	8.861.055.899		-		
<i>Khoản đầu tư gián tiếp thông qua các Công ty có quyền kiểm soát chi phối</i>										
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện Miền Nam			1.500.000.000		(644.809.905)	1.500.000.000		(644.809.905)		
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP Hồ Chí Minh			487.880.000		-	487.880.000		-		
Công ty CP Xây lắp Điện 4 - Sông Hồng			1.500.000.000		-	1.500.000.000		-		
Công ty CP Xây lắp Điện 4 - Đồng Anh			1.350.000.000		(512.600.922)	1.350.000.000		(512.600.922)		
Công ty CP Xây lắp Điện 4 Miền Trung			2.700.000.000		-	2.700.000.000		-		
Công ty CP Xây lắp và SX Công nghiệp Đức Giang			1.200.000.000		-	1.200.000.000		-		
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp H36			1.000.000.000		-	1.000.000.000		-		
Các khoản đầu tư khác			3.525.990.000		-	3.525.990.000		-		
Tổng			40.045.988.675	(i)	(11.875.818.190)	40.045.988.675	(i)	(11.733.391.012)		

(i) Tổng Công ty không xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các Công ty liên kết và khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán 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 và giá trị ghi sổ.

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

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

5.15 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	1.203.920.811.886	1.203.920.811.886	1.277.642.036.409	1.277.642.036.409
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp Maksteel	12.975.925.409	12.975.925.409	12.975.925.409	12.975.925.409
Công ty CP tư vấn giám sát xây dựng Đức Quang	9.570.027.299	9.570.027.299	9.797.897.979	9.797.897.979
Công ty CP Khai thác đá vôi Quang Sơn	32.984.426.415	32.984.426.415	32.984.426.415	32.984.426.415
Công ty CP Bao bì Sông Công	16.910.714.304	16.910.714.304	16.277.532.080	16.277.532.080
Công ty TNHH XNK Nam Phương	23.795.924.705	23.795.924.705	44.985.924.705	44.985.924.705
Công ty TNHH TMDV Hàng hải Seastar	22.337.206.302	22.337.206.302	22.249.328.101	22.249.328.101
Công ty TNHH Thái Hòa Sơn	-	-	7.618.376.556	7.618.376.556
Công ty CP Vật liệu XD & Trang trí Nội thất TP.HCM	19.342.523.520	19.342.523.520	23.751.024.080	23.751.024.080
Công ty CP Đầu Tư & Xây Dựng Đức Quang Minh	-	-	7.295.490.839	7.295.490.839
Công ty CP Cơ khí thương mại Xây lắp điện 4	18.065.147.946	18.065.147.946	39.202.903.997	39.202.903.997
Công ty Cổ phần Xây lắp điện 4 - Sông Hồng	10.845.908.125	10.845.908.125	9.115.417.587	9.115.417.587
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và TM QT Hồng Hà	4.956.332.162	4.956.332.162	5.675.395.162	5.675.395.162
Công ty Cổ phần Cơ Điện Đại Dũng	686.213.207	686.213.207	1.649.522.007	1.649.522.007
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Vận tải Minh Hiếu	39.460.782.054	39.460.782.054	41.627.704.516	41.627.704.516
Công ty TNHH XNK Hồng Quảng	28.542.426.160	28.542.426.160	32.742.426.160	32.742.426.160
Các đối tượng khác	963.447.254.278	963.447.254.278	969.692.740.816	969.692.740.816
b. Dài hạn	31.754.040.425	31.754.040.425	31.754.040.425	31.754.040.425
Công ty Khai thác mỏ Tân Việt Bắc	8.065.077.314	8.065.077.314	8.065.077.314	8.065.077.314
Công ty CP Cơ khí Chính xác VINASHIN	2.183.060.300	2.183.060.300	2.183.060.300	2.183.060.300
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	4.727.048.221	4.727.048.221	4.727.048.221	4.727.048.221
Các đối tượng khác	16.778.854.590	16.778.854.590	16.778.854.590	16.778.854.590
Tổng	1.235.674.852.311	1.235.674.852.311	1.309.396.076.834	1.309.396.076.834
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>104.132.895.154</i>	<i>104.132.895.154</i>	<i>127.389.637.552</i>	<i>127.389.637.552</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

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

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

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Hải Linh	13.730.278.337	3.730.278.337
Ban quản lý đường sắt đô thị	23.754.330.732	21.001.235.646
Công ty TNHH XNK Nam Phương	4.376.222.609	1.133.435.609
Ban quản lý dự án các công trình điện Miền Nam	103.817.396.565	58.860.595.468
Ban QLDA các công trình điện Miền Bắc	4.814.845.734	9.041.899.702
Công ty TNHH Mai Tiến Thành	6.768.547.498	6.768.547.498
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Thanh Bình	228.444.440	228.444.440
Các đối tượng khác	320.945.301.236	226.530.639.367
Tổng	478.435.367.151	327.295.076.067

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	169.438.682.486	84.687.999.143	81.127.564.691	172.999.116.938
Thuế giá trị gia tăng	38.435.965.296	44.071.336.783	45.158.409.044	37.348.893.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.094.628.484	10.891.020.474	10.273.486.987	8.712.161.971
+ Phát sinh trong kỳ	8.094.628.484	10.888.951.929	10.271.418.442	8.712.161.971
+ Truy thu thuế các năm trước	-	2.068.545	2.068.545	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.192.789.499	4.639.112.561	4.632.751.605	1.199.150.455
Thuế tài nguyên	4.466.425.453	2.756.423.557	4.463.805.591	2.759.043.419
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	44.742.414.058	15.699.708.702	14.478.497.041	45.963.625.719
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	798.328.652	1.102.431.937	1.070.056.042	830.704.547
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	47.050.948.138	5.527.965.129	1.050.558.381	51.528.354.886
Thuế nhà thầu nước ngoài	23.793.571.275	-	-	23.793.571.275
Các khoản thuế phải nộp tại nước ngoài	863.611.631	-	-	863.611.631
Phải thu	10.381.918.003	5.882.369.697	653.952.136	5.153.500.442
Thuế giá trị gia tăng	8.478.867.112	5.847.116.609	651.270.320	3.283.020.823
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.043.290.670	-	-	1.043.290.670
Thuế thu nhập cá nhân	354.219.385	35.253.088	2.681.816	321.648.113
Các loại thuế khác	1.154.821	-	-	1.154.821
Các khoản nộp tại nước ngoài	504.386.015	-	-	504.386.015

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

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

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	5.428.511.213	4.286.790.226
Phải trả về lãi chậm nộp	19.506.692.014	17.252.066.937
Chi phí cải tạo môi trường	-	6.104.832.670
Trích trước chi phí hợp đồng xây dựng	111.357.525.141	118.503.290.508
Trích trước tiền thuê đất	3.492.054.545	3.492.055.545
Chi phí phải trả khác	58.501.986.683	8.060.624.259
Tổng	198.286.769.596	157.699.660.145

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	917.462.680	977.445.766
Doanh thu nhận trước hợp đồng xây dựng, hàng hóa	917.462.680	203.406.061
Doanh thu nhận trước cho thuê BĐS và dịch vụ khác	-	774.039.705
Dài hạn	26.382.913.432	27.107.855.157
Doanh thu nhận trước cho thuê BĐS và dịch vụ khác	26.382.913.432	27.107.855.157
Tổng	27.300.376.112	28.085.300.923

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

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

5.20 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	135.902.498.781	140.348.075.280
Tài sản thừa chờ xử lý	4.528.540.693	4.622.012.563
Kinh phí công đoàn	6.738.579.441	4.622.012.563
Bảo hiểm xã hội	14.955.105.048	10.208.051.326
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	220.000.000	1.626.678.000
Bảo hiểm y tế	1.739.622.607	2.691.285.741
Bảo hiểm thất nghiệp	345.696.683	295.738.248
Các khoản phải trả, phải nộp khác	107.374.954.309	116.282.296.839
<i>Cổ tức lợi nhuận phải trả</i>	<i>3.326.332.255</i>	<i>18.757.628.452</i>
<i>Khoản vay phải trả CBNV</i>	<i>3.422.264.548</i>	<i>3.422.264.548</i>
<i>Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản (i)</i>	<i>10.530.003.679</i>	<i>11.167.328.371</i>
<i>Công ty CP Bất động sản Á Châu</i>	<i>8.860.000.000</i>	<i>8.860.000.000</i>
<i>Tiền chậm nộp Ngân sách Nhà nước</i>	<i>4.260.305.579</i>	<i>6.930.988.554</i>
<i>Tiền đền bù di dời, giải phóng mặt bằng</i>	<i>100.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>76.876.048.248</i>	<i>66.844.086.914</i>
Dài hạn	64.665.196.815	64.438.169.571
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.484.852.148	1.257.824.904
Phải trả dài hạn khác	63.180.344.667	63.180.344.667
<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>
<i>Giá trị quyền sử dụng đất (i)</i>	<i>49.779.124.667</i>	<i>49.779.124.667</i>
Tổng	200.567.695.596	204.786.244.851
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>1.507.350.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(i) Giá trị quyền sử dụng đất của Công ty con - Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2 đang quản lý và sử dụng, được tính khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam (xem Thuyết minh số 5.8).

(ii) Giá trị quyền sử dụng đất tại số 5 Láng Hạ, Hà Nội phải nộp theo Phương án cổ phần hóa (xem Thuyết minh số 5.8).

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

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

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	15.752.964.825	22.147.358.070
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng, sản phẩm	15.752.964.825	17.430.248.070
Dự phòng sửa chữa TSCĐ	-	4.717.110.000
Dài hạn	35.704.986.507	21.641.696.598
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng, sản phẩm	29.442.595.614	21.641.696.598
Dự phòng chi phí cải tạo môi trường	6.262.390.893	-
Tổng	51.457.951.332	43.789.054.668

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm			01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam(1)	830.410.408.953	830.410.408.953	1.569.995.136.359	1.608.139.862.343	868.555.134.937
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam(2)	496.355.997.674	496.355.997.674	791.703.709.120	823.463.792.318	528.116.080.872
Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	107.381.009.688	107.381.009.688	370.388.097.592	380.461.828.237	117.454.740.333
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (4)	27.138.644.575	27.138.644.575	43.929.395.553	37.513.587.056	20.722.836.078
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	70.973.772.262	70.973.772.262	130.805.969.623	115.800.000.000	55.967.802.639
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam(5)	58.795.428.479	58.795.428.479	1.744.909.362	9.408.312.303	7.663.402.941
Ngân hàng TMCP An Bình (6)	3.541.375.844	3.541.375.844	136.704.476.136	138.916.303.589	61.007.255.932
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (7)	13.181.083.421	13.181.083.421	32.690.241.244	56.923.417.167	27.774.551.767
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	53.043.097.010	53.043.097.010	25.975.437.867	17.983.721.815	27.774.551.767
Vay tổ chức và cá nhân khác (8)	4.846.965.754	4.846.965.754	2.498.899.863	2.498.899.863	5.189.367.369
b) Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn (9)	1.364.452.759	1.364.452.759	33.553.999.999	25.169.999.995	44.659.097.006
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang (10)	888.000.000	888.000.000	5.097.071.873	13.331.978.423	13.081.872.304
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương (11)	441.600.000	441.600.000	1.364.452.750	11.051.538.975	11.051.538.984
Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (12)	203.250.000	203.250.000	888.000.000	-	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (13)	1.949.662.995	1.949.662.995	607.018.628	165.418.628	-
			287.937.500	84.687.500	-
			1.949.662.995	2.030.333.320	2.030.333.320

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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
c) Vay dài hạn và nợ thuê tài chính						
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thái Nguyên (14)	3.916.757.628.570	3.916.757.628.570	410.869.656.261	93.000.710.412	3.598.888.682.721	3.598.888.682.721
	1.055.827.000	1.055.827.000	3.674.410.196	85.105.604.940	82.487.021.744	82.487.021.744
Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn Thái Nguyên (15)	1.342.140.150.618	1.342.140.150.618	57.325.821.582	-	1.284.814.329.036	1.284.814.329.036
Bộ Tài chính (16)	2.566.398.223.102	2.566.398.223.102	336.881.677.261	-	2.229.516.545.841	2.229.516.545.841
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương (11)	1.583.630.572	1.583.630.572	2.190.649.200	607.018.628	-	-
Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (12)	321.812.500	321.812.500	525.062.500	203.250.000	-	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Sài Gòn (9)	-	-	-	1.364.452.750	1.364.452.750	1.364.452.750
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease (13)	5.257.984.778	5.257.984.778	10.272.035.522	5.720.384.094	706.333.350	706.333.350
Tổng	4.752.015.003.277	4.752.015.003.277	1.985.961.864.493	1.714.472.551.178	4.480.525.689.962	4.480.525.689.962
Trong đó Nợ quá hạn chưa thanh toán	2.186.357.865.585	2.186.357.865.585	-	-	-	-
Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn Thái Nguyên (15)	516.041.655.593	516.041.655.593	-	-	-	-
Bộ Tài chính (16)	1.670.316.209.992	1.670.316.209.992	-	-	-	-

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

b. Nợ thuế tài chính	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease	8.783.618.209	1.400.971.192	2.140.850.830	127.517.502
	8.783.618.209	1.400.971.192	2.140.850.830	127.517.502
Tổng				2.013.333.328
				2.013.333.328

(1) Các khoản vay ngân hàng Thương mại Đầu tư và Phát triển Việt Nam gồm:

- 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 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.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/93110/HĐTD ký ngày 31/10/2025 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh. Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND, trong đó bảo lãnh thanh toán cho vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay: Được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền đòi nợ phát sinh từ một số Hợp đồng kinh tế cụ thể Công ty ký kết với Chủ đầu tư; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá là 370.000.000 VND; Phương tiện vận tải, máy móc thi công thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 2; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 2 đứng tên và sở hữu.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/153706/HĐTD ngày 06/10/2025. Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là: 430.000.000.000 VND. Hạn mức cho vay ngân hạn, hạn mức thấu chi, L/C bảo lãnh thanh toán: 80.000.000.000 VND. Hạn mức bảo lãnh (trừ bảo lãnh thanh toán): 350.000.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của khách hàng tài ngân hàng được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/153706/HĐTD ngày 30/09/2024 sang. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến hết ngày 06/10/2026. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/ ký quỹ hoặc các hợp đồng, thỏa thuận khác được giao kết giữa Ngân hàng và khách hàng.
- Khoản vay ngân hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/418484/HĐTD ngày 18/12/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Nguyên, với hạn mức tín dụng tối đa là 225.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30/11/2025, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thế chấp toàn bộ hàng hóa tồn kho, tài sản của bên thứ ba, ban lãnh đạo công ty; bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ; các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký giữa bên được bảo lãnh và đối tác khác.

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 01/2025/5915140/HĐTD ngày 17/01/2025. Hạn mức vay: 70.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng nhưng không quá ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản đảm bảo là các máy móc thiết bị và phương tiện vận tại của Công ty theo các hợp đồng thế chấp; tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/14/HĐTD ngày 19/11/2021 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng tối đa là 140 tỷ VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn: Từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/9/2022. Lãi suất xác định cho từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo: Thế chấp, cầm cố tài sản thuộc sở hữu của Bên được bảo lãnh /Bên thứ ba, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên được bảo lãnh tại Ngân hàng và tại Tổ chức tín dụng khác... Đến 31/12/2023, thời hạn của hợp đồng tín dụng này đã hết nhưng Ngân hàng chưa cấp hợp đồng tín dụng hạn mức mới do Công ty đang được cơ cấu lại nợ, vay, các hợp đồng vay mới có phát sinh sẽ được ký hợp đồng vay riêng theo từng món vay cụ thể.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/14/HĐTD ngày 17/01/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 5.658.452.000 VND. Mục đích: thanh toán KLHT các hạng mục tại công trình Nâng cấp bệnh viện đa khoa huyện Thường Tín, Hà Nội cho Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật HAFA và Công ty TNHH AP Group Việt Nam. Thời hạn vay: 11 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,9%/năm có định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này. Các thỏa thuận về biện pháp đảm bảo được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết trước/cùng/sau ngày của hợp đồng này.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2023/14/HĐTD ngày 18/01/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số tiền vay: 3.598.479.000 VND. Mục đích: thanh toán theo hóa đơn GTGT số 00000004, 00000005, 00000006, 00000008, 00000009, 00000010 ngày 17/01/2023. Thời hạn vay: 11 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,9%/năm có định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này. Các thỏa thuận về biện pháp đảm bảo được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng bảo đảm được giao kết trước/cùng/sau ngày của hợp đồng này.
- Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2025/549076/HĐTD ngày 06/10/2025. Hạn mức vay: 59.800.000.000 VND, bao gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi để đáp ứng nhu cầu vay vốn, mở L/C, bảo lãnh. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức này, tối đa đến ngày 30/9/2026. Lãi suất vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp các quyền sử dụng đất, nhà của vật kiến trúc, xe ô tô, sà lan, máy móc, thiết bị và tài sản khác thuộc quyền sở hữu của Công ty.

(2) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam:

- Hợp đồng số 364/2025-HĐCVHM/NHCT946-BTLTTD ký ngày 07/10/2025, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số 364/2025-HĐCVHM/NHCT946-SĐBS01/NHCT946-BTLTTD ngày 07/10/2025. Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm bê tông công nghiệp. Thời hạn vay: Tối đa không quá 09 tháng. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Vietinbank Đồng Sài Gòn trong từng thời điểm và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng thế chấp hàng tồn kho số 292/2017-HĐTCHTK/NHCT946-BTLT ngày 03/10/2017; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 294/2017-HĐTC.NXHHTTL ngày 05/10/2017; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 293/2017-HĐTC/NHCT946-BTLT ngày 03/10/2017; Hợp đồng thế chấp động sản số 101/2018-HĐBĐ/NHCT946-BTLT ngày 01/5/2018; Hợp đồng thế chấp động sản số 161/2022-HĐBĐ/NHCT946-BTLT ngày 22/8/2022 Các phụ lục đính kèm, văn bản sửa đổi của các hợp đồng nêu trên.

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 301/2024-HĐCVHM/NHCT946-BTLTTĐ1 ngày 27/02/2025. Hạn mức vay: 30.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: từ ngày 27/02/2025 đến ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: Lãi suất được ghi trên từng Giấy nhận nợ và có định theo từng Giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty tại số 234, đường ĐT 747, khu phố Tân Lương, phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng thế chấp, tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 144/2025-HĐCVHM/NHCT740-ACECO ngày 22/12/2025. Hạn mức vay: 35.000.000.000 VND, bao gồm cả vay vốn, mở L/C, bảo lãnh. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: Kể từ ngày 22/12/2025 đến hết ngày 22/12/2026. Lãi suất vay: Quy định trên từng Giấy nhận nợ và điều chỉnh 01 tháng một lần. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp các quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, máy móc, thiết bị và tài sản khác thuộc quyền sở hữu của Công ty.

(3) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội Việt Nam:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 353792.25.031.852989.TD ngày 17/11/2025. Hạn mức tín dụng 220.000.000.000 VND, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND. Hạn mức bảo lãnh thanh toán: 45.000.000.000 VND. Hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán: 170.000.000.000 VND. Tổng giới hạn các hạn mức (hạn mức cho vay, hạn mức bảo lãnh thanh toán): 50.000.000.000 VND. Giá trị dự nghĩa vụ không có đầu ra cụ thể tối đa 10.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh xây lắp điện của Khách hàng. Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày giao kết hợp đồng này đến 14/1/2026. Số tiền cho vay chi tiết theo từng lần giải ngân và nhận nợ. Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì HMTD: 08 tháng. Hình thức vay có đảm bảo bằng tài sản theo danh mục đính kèm hợp đồng.

- Hợp đồng số 3402030.25.702.40823673.TD ký ngày 17/10/2025. Hạn mức vay: 120.000.000.000 VND, trong đó: hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất bê tông ly tâm các loại trong giai đoạn 2025-2026. Thời hạn vay: Tối đa không quá 08 tháng. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Vietinbank Đông Sài Gòn trong từng thời điểm và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng thế chấp số 342037.25.702.40823673.BD ngày 17/10/2025, trong đó tài sản thế chấp bao gồm: hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh từ phương án được MB Quận 5 cấp tín dụng; quyền đòi nợ hình thành từ phương án được MB Quận 5 cấp tín dụng; số tiền/số dư và lãi phát sinh từ tài khoản tiền gửi mở tại MB Quận 5; các quyền và lợi ích khác phát sinh từ các tài sản và quyền tài sản nêu trên.

(4) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0022CRC/TD8/25LD ngày 18/4/2025. Hạn mức vay: 80.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay: Không quá 08 tháng theo từng kế ước nhận nợ. Lãi suất vay: Lãi suất được ghi trên từng Giấy nhận nợ và có định theo từng Giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Hệ thống Máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty tại số 234, đường ĐT 747, khu phố Tân Lương, phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh; tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình Dương.

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 25064/CRC.HĐTD.DAH ngày 14/10/2025. Giá trị hạn mức tín dụng: 55.000.000.000VND. Hạn mức cho vay và tương đương cho vay: 50.000.000.000VND. Hạn mức cấp bảo lãnh được xác định bằng 55.000.000.000VND trừ (-) dư nợ cho vay và tương đương cho vay. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá 9/11/2026. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực kết cấu, xây dựng, xây lắp các công trình. Phát hành các loại bảo lãnh để phục vụ hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực kết cấu, xây dựng, xây lắp các công trình. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần không vượt quá 06 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được thỏa thuận trong các khế ước nhận nợ.

(5) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam:

- Hợp đồng cấp tín dụng số CLN202140495/HĐCTD ngày 18/01/2021, phụ lục số CLN202140495/HĐCTD/PL1073433 ngày 09/6/2023; phụ lục số CLN202140495/HĐCTD/PL1978985 ngày 13/6/2024; phụ lục số CLN202140495/HĐCTD/PL3531920 ngày 28/8/2025 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn. Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 VND, trong đó: Hạn mức tín dụng 1: cho vay: tối đa 70.000.000.000 VND; bảo lãnh: tối đa 340.000.000.000 VND không bao gồm giải ngân cho Công ty con, đơn vị trực thuộc. Hạn mức tín dụng 2: cho vay: tối đa 10.000.000.000 VND đối với Công ty con, đơn vị trực thuộc. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/8/2025 đến hết ngày 25/8/2026; Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay: Được xác định theo từng khế ước nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền đòi nợ từ các một số Hợp đồng kinh tế cụ thể mà Công ty ký kết với Chủ đầu tư.

(6) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình:

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chung số 0064/25/TD/BB/052 ngày 11/09/2025 với Ngân hàng TMCP An Bình (ABBANK) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh. Hạn mức tín dụng được cấp 170.000.000.000 VND, bao gồm cho vay: tối đa 45.000.000.000 VND; bảo lãnh: tối đa 170.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 11/09/2025 đến ngày 10/09/2026. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, xây dựng, xây lắp thiết bị điện, dây cáp, công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng cơ sở với các hợp đồng kinh tế đầu ra với EVN hoặc các đơn vị thành viên hoặc chủ đầu tư thuộc nhóm A theo quy định của ABBANK. Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 1951/20/TC/I ngày 17/08/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số SĐBS.08 - 1951/20/TC/I ngày 11/9/2025; và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng; và các Phụ lục, văn bản khác có liên quan được ký kết giữa Bên Bảo Đám và ABBANK. Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 0036/22/TC/QDN/BB/052 ngày 18/08/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số SĐBS.06 - 0036/22/TC/QDN/BB/052 ngày 11/9/2025; và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng; và các Phụ lục, văn bản khác có liên quan được ký kết giữa Bên Bảo Đám và ABBANK. Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 0064/25/TCQDN/BB/052 ngày 11/9/2025; và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng; và các Phụ lục, văn bản khác có liên quan được ký kết giữa Bên Bảo Đám và ABBANK.

(7) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong:

- Hợp đồng cung cấp tín dụng hạn số 48/2025/HĐTD/PMH với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - TP Bank Phú Mỹ Hưng. Hạn mức tín dụng được cấp: 180.000.000.000 VND, bao gồm cho vay: tối đa 60.000.000.000 VND; bảo lãnh: tối đa 120.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng: từ ngày 14/4/2025 - 14/4/2026. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp của Công ty. Lãi suất vay: Được quy định cụ thể tại các phụ lục hợp đồng, hoặc hợp đồng tín dụng cụ thể. Hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền đòi nợ phát sinh từ các Hợp đồng kinh tế.

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (8) Vay tổ chức và các cá nhân khác gồm các hợp đồng vay với mục đích vay: phục vụ sản xuất kinh doanh; Lãi suất vay: 0%/năm-7,5%/năm; thời hạn vay là 03 tháng, 06 tháng, 08 tháng và được phép gia hạn theo nhu cầu giữa 02 bên. Cho vay không có tài sản đảm bảo.
- Văn phòng Công ty và Chi nhánh trực thuộc của Công ty không hạch toán khoản phải trả tiền lãi vay cá nhân vào chi phí tài chính theo công văn số 238/CV-XLHC-TCKT ngày 05/09/2014 và theo Biên bản họp số 160/BBH-XLHC ngày 25/05/2015 của Công ty do các Chi nhánh huy động vốn không đúng thẩm quyền. Tính đến ngày 31/12/2025, số tiền vay cá nhân còn lại chưa thanh toán là 16.748.721.783 VND (tại ngày 31/12/2024 là 16.748.721.783 VND).
- (9) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 291/2017-HĐCVDADT/NHCT946-BTLT ký ngày 27/9/2017. Mục đích vay: Đầu tư dự án Nhà máy sản xuất bê tông ly tâm. Thời hạn vay: 96 tháng (8 năm) kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định theo số dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định theo Giấy nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: Nhà xưởng, máy móc thiết bị hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất thuê tại nhà máy.
- (10) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh An Giang theo: Hợp đồng tín dụng số 02/2023/549076/HĐTD ngày 11/12/2023. Số tiền vay : 4.000.000.000 VND. Mục đích vay: Lắp đặt trạm trộn bê tông và thiết bị phụ trợ. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay: 8,5%/ năm và được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản thế chấp là “Trạm trộn bê tông 75m3/h và thiết bị phụ trợ”.
- (11) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương theo Hợp đồng vay số 0009CRC/TD8/25CD ngày 21/7/2025. Hạn mức vay: 2.310.650.000 VND. Mục đích vay: Đầu tư hệ thống năng lượng mặt trời áp mái công suất 500kWp theo hợp đồng cung cấp thi công và lắp đặt số 05/2025/HĐTC ngày 24/6/2025. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Lãi suất vay: Lãi suất cố định 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (6,5%/năm). Sau thời gian cố định lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/01 lần theo công thức Lãi suất vay = lãi suất cơ sở + Biên độ 3,0%/năm. Hình thức đảm bảo tiền vay: Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái nhà xưởng công suất 500 kWp.
- (12) Hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín theo số Hợp đồng SBL010202507039 ngày 22/7/2025. Số tiền thuê: 609.750.000. Lãi suất: 8%/năm áp dụng từ ngày nhận nợ đến hết ngày 31/8/2026, từ ngày 01/9/2026 điều chỉnh theo lãi suất cơ sở VND (kỳ hạn trung dài hạn) do Sacombank công bố + tỷ lệ cố định 2%/năm. Tài sản đảm bảo: Xe ô tô của công ty.
- (13) Nợ thuê tài chính của Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease theo các hợp đồng thuê sau: Hợp đồng thuê: Hợp đồng cho thuê tài chính số B230816503 ngày 16/8/2023. Tài sản thuê: Cần trục bánh xích, nhãn hiệu HITACHI có giá trị 1.450.000.000 VND. Quyền mua lại tài sản thuê: Được quyền mua lại tài sản thuê khi kết thúc thời hạn thuê với giá mua lại là 24.650.000 VND. Lãi suất thuê: 9,2%/năm áp dụng từ ngày nhận nợ đến hết kỳ thanh toán tiền thuê số 6. Từ kỳ thanh toán tiền thuê số 7 trở đi, lãi suất được điều chỉnh theo Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC (+) Tỷ lệ phí thuê tài chính cố định 4,3%/năm. Hình thức đảm bảo: Ký cược số tiền 101.500.000 VND. Hợp đồng thuê: Hợp đồng cho thuê tài chính số B240206803 ngày 22/02/2024. Tài sản thuê: Máy đào bánh xích hiệu HITACHI, model: EX300LC-2 trị giá 1.700.000.000 VND, Cần trục bánh xích hiệu KOBELCO, model: 7045 trị giá 1.900.000.000 VND. Thời hạn thuê: 24 tháng (bắt đầu thuê ngày 06/03/2024). Quyền mua lại tài sản thuê: Được quyền mua lại tài sản thuê khi kết thúc thời hạn thuê với giá mua lại là 61.200.000 VND. Lãi suất thuê: 9,33%/năm (đối với kỳ 365 ngày) và 9,2%/năm (đối với kỳ 360 ngày) áp dụng từ ngày nhận nợ đến hết kỳ thanh toán tiền thuê số 6. Từ kỳ thanh toán tiền thuê số 7 trở đi, lãi suất được điều chỉnh theo Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + Biên độ (margin) 6,04% = 4,96% + 6,04% = 11% (đối với kỳ 360 ngày) và 11,15% (đối với kỳ 365 ngày). Hình thức đảm bảo: Ký cược số tiền 252.000.000 VND.

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (14) Khoản vay dài hạn theo Hợp đồng số 02/2005/HĐTD-VINAINNCON ngày 16/6/2005 giữa Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Nguyên, lãi suất của khoản vay VND là lãi suất tiền gửi kỳ hạn một năm cộng (+) 3,5%. Thời gian đáo hạn: Năm 2025.
- (15) Khoản vay Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn Thái Nguyên là khoản vay được ký giữa Tổng Công ty CP Xây dựng công nghiệp Việt Nam và Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 10/2004/HĐTD ngày 21/04/2004, các phụ lục HĐ, hợp đồng tín dụng điều chỉnh kèm theo và khế ước nhận nợ. Theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 06 về việc thay đổi thời gian tính lãi bắt đầu từ ngày 01/01/2018, lãi suất: 5,4%. Thời gian hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc là năm 2029, hoàn tất nghĩa vụ trả lãi là năm 2032.
- (16) Khoản vay Bộ Tài chính để thanh toán tiền mua máy móc thiết bị liên quan tới Hợp đồng cung cấp thiết bị của dự án Xi măng Thái Nguyên do Tổng Công ty CP Xây dựng công nghiệp Việt Nam thực hiện và hợp đồng ứng vốn trả nợ nước ngoài từ quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài: Hợp đồng số 01/HĐ ngày 30/7/2004; Hợp đồng số 02/2011/HĐ/QTL-XMTN ngày 27/7/2011; Hợp đồng số 03/2012/HĐ/QTL-XMTN ngày 19/01/2012; Hợp đồng 04/2012/HĐ/QTL-XMTN ngày 12/7/2012; Hợp đồng số 05/2013/HĐ/QTL-XMTN ngày 20/3/2013; Hợp đồng số 06/2013/HĐ/QTL-XMTN ngày 04/9/2013; Hợp đồng số 07/2014/HĐ/QTL-XMTN ngày 21/02/2014; Hợp đồng số 08/2014/HĐ/QTL-XMTN ngày 03/10/2014; Hợp đồng số 09/2015/HĐ/QTL-XMTN ngày 29/7/2015. Thời gian hoàn tất nghĩa vụ trả nợ là năm 2027.

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

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	550.000.000.000	(109.200.969)	67.192.937.398	(2.453.796.973.125)	220.510.075.396	(1.616.203.161.300)
Lỗ/lãi trong năm trước	-	-	-	(485.047.578.382)	17.370.352.705	(467.677.225.677)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.634.466.901	(1.634.466.901)	(1.570.370.159)	(1.570.370.159)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(4.710.487.032)	(2.927.270.000)	(7.637.757.032)
Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	91.482.789	-	-	-	91.482.789
Chia cổ tức ở công ty con	-	-	-	-	(7.464.606.202)	(7.464.606.202)
Tăng giảm khác	-	-	-	153.676.593	(4.305.553.265)	(4.151.876.672)
Số dư tại 31/12/2024	550.000.000.000	(17.718.180)	68.827.404.299	(2.945.035.828.847)	221.612.628.475	(2.104.613.514.253)
Số dư tại 01/01/2025	550.000.000.000	(17.718.180)	68.827.404.299	(2.945.035.828.847)	221.612.628.475	(2.104.613.514.253)
Lỗ/Lãi trong năm nay	-	-	-	(641.628.689.737)	19.600.366.573	(622.028.323.164)
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	2.969.164.121	(2.969.164.121)	-	-
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)
Chia cổ tức ở công ty con (i)	-	-	-	-	(11.775.638.000)	(11.775.638.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng ban điều hành tại các Công ty con	-	-	-	(4.992.883.252)	(4.383.878.991)	(9.376.762.243)
Trích các quỹ tại Công ty liên kết	-	-	-	(820.794.291)	-	(820.794.291)
Tăng/Giảm khác (i)	-	(78.431.172)	-	836.181.309	-	757.750.137
Số dư tại 31/12/2025	550.000.000.000	(96.149.352)	71.796.568.420	(3.598.368.178.939)	225.053.478.057	(2.751.614.281.814)

(i): Tổng Công ty và các Công ty con thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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).

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu đã 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

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

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	2.471.146.556.532	2.910.728.603.135
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.417.887.288.358	1.398.133.467.156
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	125.461.299.760	104.031.287.192
Tổng	4.014.495.144.650	4.412.893.357.483
Các khoản giảm trừ doanh thu	9.013.931.243	12.312.187.665
Giảm trừ doanh thu	9.013.931.243	12.312.187.665
Doanh thu thuần		
Doanh thu hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	2.471.146.556.532	2.910.728.603.135
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.408.873.357.115	1.385.821.279.491
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	125.461.299.760	104.031.287.192
Tổng	4.005.481.213.407	4.400.581.169.818
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i>	<i>23.716.690.050</i>	<i>29.303.745.810</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế	2.376.478.952.908	2.809.703.910.373
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	1.444.281.413.314	1.518.481.964.704
Giá vốn dịch vụ và khác	111.150.200.169	76.218.189.468
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	726.917.958	(50.061.755)
Tổng	3.932.637.484.349	4.404.354.002.790

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	979.595.204	922.220.115
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	210.800.787	786.930.714
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.010.652	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.682.941.000	510.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	44.663.333	-
Tổng	2.933.010.976	2.219.150.829

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

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	224.545.043.307	206.327.735.106
Chiết khấu thanh toán	322.538.000	293.345.600
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	631.335.777	31.533.874.866
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	232.906.703.574	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	814.158.486	105.700.543
Chi phí hoạt động tài chính khác	128.762.213	6.443.469
Tổng	459.348.541.357	238.267.099.584

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	27.350.812.577	22.738.464.678
Chi phí nhân viên quản lý	17.370.008.630	15.090.282.029
Chi phí vật liệu bao bì	3.004.359.574	3.000.603.071
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.666.672	15.841.672
Chi phí dự phòng bảo hành	619.019.327	(454.316.586)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.362.125.901	2.311.817.558
Chi phí bằng tiền khác	3.982.632.473	2.774.236.934
Chi phí quản lý doanh nghiệp	223.305.545.035	213.252.363.122
Chi phí nhân viên quản lý	131.102.699.979	127.385.568.082
Chi phí vật liệu quản lý	1.377.823.496	1.711.272.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	336.485.860	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.319.657.581	4.621.502.327
Thuế phí và lệ phí	7.615.226.309	10.014.944.833
Chi phí dự phòng	17.567.083.185	8.562.688.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.032.857.507	25.452.838.165
Chi phí bằng tiền khác	40.953.711.118	35.503.549.280
Tổng	250.656.357.612	235.990.827.800

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

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

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.213.479.093	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	1.715.388.628	-
Cho thuê tài sản, kho bãi, mặt bằng, văn phòng	11.279.257.208	7.613.213.937
Thanh lý tài sản cố định, CCDC, phế liệu	4.114.547.841	2.421.743.571
Hoàn nhập chi phí bảo hành	2.928.894.540	15.474.818.374
Lãi nhận được theo Quyết định thi hành án	-	622.841.774
Hàng tồn kho kiểm kê phát hiện thừa nhập kho	10.525.263.674	-
Thu nhập khác	4.392.661.790	6.905.436.191
Tổng	38.169.492.774	33.038.053.847
Chi phí khác		
Phạt vi phạm thuế, BHXH và tiền phạt hành chính	10.827.552.265	496.888.729
Phạt chậm tiến độ, vi phạm hợp đồng	-	25.000.000
Tiền chậm nộp Ngân sách	-	10.860.078.015
Chi phí thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	2.463.668.224	156.397.110
Chi phí cho thuê tài sản, kho bãi, mặt bằng	1.753.589.113	934.189.090
Chi phí khác	2.477.227.308	3.894.658.395
Tổng	17.522.036.909	16.367.211.339
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	20.647.455.865	16.670.842.508
Trong đó:		
Thu nhập với các bên liên quan:	1.303.200.000	888.545.454
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.888.951.929	10.353.769.330
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	219.089.542	(7.226.914)
Tổng	11.108.041.471	10.346.542.416

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

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Mẹ	(641.628.689.737)	(485.047.578.382)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(641.628.689.737)	(485.047.578.382)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	55.000.000	55.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(11.666)	(8.819)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.758.324.884.761	1.940.478.365.123
Chi phí nhân công	392.227.296.927	384.220.479.050
Chi phí khấu hao tài sản cố định	220.317.906.308	221.908.234.983
Chi phí dự phòng	38.447.576.637	6.680.801.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.556.628.114.456	1.785.940.829.992
Chi phí khác bằng tiền	116.395.901.282	138.098.855.448
Tổng	4.082.341.680.371	4.477.327.566.470

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Tổng Công ty gồm:

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 1.5 Cấu trúc doanh nghiệp của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
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 HỢP NHẤT (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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng			25.019.890.050	30.192.291.264
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 CP Bao bì Sông Công	Công ty liên kết	Bán xi măng	23.656.690.050	29.243.745.810
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 - Sông Hồng	Công ty liên kết	Bán hàng	60.000.000	60.000.000
Mua hàng			286.677.090.344	408.179.953.047
Công ty CP Bao bì Sông Công	Công ty liên kết	Mua vỏ bao xi măng	18.235.077.400	34.660.702.647
Công ty CP Cơ khí Thương mại Xây lắp Điện 4	Công ty liên kết	Mua hàng	226.407.530.337	288.757.067.269
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 - Sông Hồng	Công ty liên kết	Mua hàng	36.256.221.332	71.415.419.048
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 Đồng Anh	Công ty liên kết	Mua hàng	-	322.028.980
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 Miền Trung	Công ty liên kết	Mua hàng	5.778.261.275	13.024.735.103

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		7.887.199.685	10.494.479.872
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	7.887.199.685	8.268.089.685
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	-	2.226.390.187
Trả trước cho người bán		15.984.940.970	31.815.060.116
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	5.870.590.414	10.102.098.221
Công ty CP Kết cấu thép Xây dựng - Comess	Công ty liên kết	10.114.350.556	16.971.235.622
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	-	4.741.726.273
Phải thu khác		7.900.786.283	10.233.324.108
Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết	4.438.826.507	4.366.115.521
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán		104.132.895.154	127.389.637.552
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công nghiệp	Công ty liên kết	1.994.809.361	1.994.809.361
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	330.527.101	330.527.101
Công ty CP Khai thác đá vôi Quang Sơn	Công ty liên kết	32.984.426.415	32.984.426.415
Công ty CP Bao bì Sông Công	Công ty liên kết	14.913.861.696	16.277.532.080
Công ty CP Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	14.936.273.646	15.842.559.691
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 Miền Trung	Công ty liên kết	5.158.561.196	7.363.187.877
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 - Sông Hồng	Công ty liên kết	10.845.908.125	9.115.417.587
Công ty Cổ phần Xây lắp Điện 4 - Đồng Anh	Công ty liên kết	-	322.029.050
Công ty Cổ phần Cơ khí Thương mại Xây lắp Điện 4	Công ty liên kết	18.065.147.946	39.202.903.997
Công ty Cổ phần xây lắp điện Miền Nam	Công ty liên kết	4.771.068.326	3.823.933.051
Công ty Cổ phần cơ khí Bích Việt	Công ty liên kết	132.311.342	132.311.342
Phải trả khác		1.500.000.000	1.507.350.000
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vinaincon	Công ty liên kết	-	7.350.000
Công ty Cổ phần Cơ khí Bích Việt	Công ty liên kết	1.500.000.000	1.500.000.000

7.2 Báo cáo bộ phận

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Xây lắp, hàng hóa và dịch vụ khác	Sản xuất, kinh doanh xi măng	Sản xuất KD bê tông công nghiệp	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	3.385.053.922.260	260.451.946.007	359.975.345.140	4.005.481.213.407
Tổng doanh thu thuần	3.385.053.922.260	260.451.946.007	359.975.345.140	4.005.481.213.407
Giá vốn	2.268.944.215.642	453.013.964.417	1.210.679.304.290	3.932.637.484.349
Kết quả hoạt động	1.116.109.706.618	(192.562.018.410)	(850.703.959.150)	72.843.729.058
Chi phí tài chính	233.597.227.572	208.961.109.342	16.790.204.443	459.348.541.357
Chi phí bán hàng, quản lý	124.102.701.790	22.798.665.873	103.754.989.949	250.656.357.612
Các chi phí khác	6.663.096.564	4.181.294.023	17.785.687.793	28.630.078.380
Thu nhập hoạt động tài chính và thu nhập khác	29.070.820.264	10.594.549.091	4.097.555.772	43.762.925.127
Lợi nhuận kế toán trước thuế				(622.028.323.164)

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

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Xây lắp, hàng hóa và dịch vụ khác	Sản xuất, kinh doanh xi măng	Sản xuất KD bê tông công nghiệp	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	3.026.589.340.511	426.835.966.467	947.155.862.840	4.400.581.169.818
Tổng doanh thu thuần	3.026.589.340.511	426.835.966.467	947.155.862.840	4.400.581.169.818
Giá vốn	2.907.598.453.221	659.452.172.150	837.303.377.419	4.404.354.002.790
Kết quả hoạt động	118.990.887.290	(232.616.205.683)	109.852.485.421	(3.772.832.972)
Chi phí tài chính	1.812.796.442	219.493.296.777	16.961.006.365	238.267.099.584
Chi phí bán hàng, quản lý	133.429.475.218	22.392.762.570	80.168.590.012	235.990.827.800
Các chi phí không phân bổ	22.579.388.360	3.802.714.669	331.650.726	26.713.753.755
Thu nhập hoạt động tài chính và thu nhập khác	31.719.013.269	562.704.058	4.785.571.107	37.067.288.434
Lợi nhuận kế toán trước thuế				(467.677.225.677)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Xây lắp, hàng hóa và dịch vụ khác	Sản xuất, kinh doanh xi măng	Sản xuất KD bê tông công nghiệp	Tổng
Tài sản cố định	40.146.468.207	1.332.809.542.924	203.496.305.938	1.576.452.317.069
Xây dựng cơ bản dở dang	10.450.022.475	-	-	10.450.022.475
Hàng tồn kho	628.149.258.580	74.583.145.872	268.846.213.175	971.578.617.627
Các khoản phải thu	939.108.463.486	35.644.577.098	461.197.555.017	1.435.950.595.601
Tài sản khác không thể phân bổ				510.982.218.540
TỔNG TÀI SẢN				4.505.413.771.312
Các khoản phải trả	943.695.626.181	391.657.472.372	378.757.120.909	1.714.110.219.462
Thuế phải nộp Nhà nước	151.561.406.009	8.106.765.563	13.330.945.366	172.999.116.938
Các khoản đi vay	375.027.384.303	4.133.530.568.986	243.457.049.988	4.752.015.003.277
Nợ phải trả không phân bổ				617.903.713.449
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				7.257.028.053.126

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

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

7.2 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày ngày 01/01/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Xây lắp, hàng hóa và dịch vụ khác	Sản xuất, kinh doanh xi măng	Sản xuất KD bê tông công nghiệp	Tổng
Tài sản cố định	43.006.299.505	1.517.624.839.524	200.754.658.112	1.761.385.797.141
Xây dựng cơ bản dở dang	8.089.676.800	228.000.000	-	8.317.676.800
Hàng tồn kho	691.285.843.265	145.234.091.239	209.534.547.138	1.046.054.481.642
Các khoản phải thu	951.649.042.900	24.942.516.929	451.822.138.481	1.428.413.698.310
Tài sản khác không thể phân bổ				490.088.296.806
TỔNG TÀI SẢN				4.734.259.950.699
Các khoản phải trả	722.587.896.138	322.176.733.330	232.877.406.941	1.277.642.036.409
Thuế phải nộp Nhà nước	115.998.846.368	41.951.957.006	11.487.879.112	169.438.682.486
Các khoản đi vay	428.308.200.841	3.818.936.825.327	233.280.663.794	4.480.525.689.962
Nợ phải trả không phân bổ				911.267.056.095
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				6.838.873.464.952

7.3 Thông tin so sánh

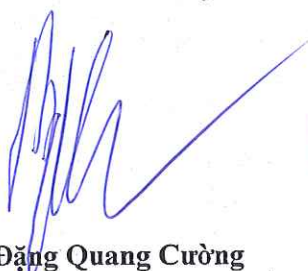
Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Bích Hạnh

Kế toán trưởng



Đặng Quang Cường

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc