

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 42



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 9 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại tầng 19, Khu văn phòng tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch
Ông Hoàng Hoa Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Thành viên
Ông Otani Shingo	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Fujikawa Marika	Thành viên	
Ông Nguyễn Lai Thọ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Kiến Trung	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 1 năm 2026
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phần Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Lai Thọ	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026





Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12315205/69131789-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thái Thanh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0402-2023-004-1

Nguyễn Ngọc Khoa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3298-2023-004-1



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.097.746.774.193	910.880.616.561
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	172.968.601.397	136.962.651.241
111	1. Tiền		62.968.601.397	106.962.651.241
112	2. Các khoản tương đương tiền		110.000.000.000	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	115.090.000.000	20.090.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		115.090.000.000	20.090.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		269.144.421.937	292.918.092.394
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	204.362.052.004	213.468.258.917
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	98.868.076.919	95.773.481.916
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.878.075.096	18.366.296.697
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(37.963.782.082)	(34.689.945.136)
140	IV. Hàng tồn kho	9	487.246.212.065	417.564.840.236
141	1. Hàng tồn kho		492.564.619.584	422.923.544.139
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.318.407.519)	(5.358.703.903)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		53.297.538.794	43.345.032.690
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		371.240.358	211.953.734
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	52.926.298.436	43.133.078.956
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		82.177.117.817	93.108.192.093
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.509.700.000	20.000.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	34.684.700.000	20.000.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(13.175.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		41.158.641.436	39.087.473.365
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	41.158.641.436	39.087.473.365
222	Nguyên giá		68.278.462.332	67.833.218.428
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(27.119.820.896)	(28.745.745.063)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		300.000.000	300.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(300.000.000)	(300.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	7.428.095.760	18.482.745.232
231	1. Nguyên giá		9.634.256.259	20.555.073.347
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.206.160.499)	(2.072.328.115)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.896.308.849	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		1.896.308.849	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.000.000	1.400.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.184.371.772	15.537.973.496
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.184.371.772	15.537.973.496
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.179.923.892.010	1.003.988.808.654



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		994.732.233.896	843.460.967.034
310	I. Nợ ngắn hạn		994.732.233.896	842.055.076.034
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	344.645.261.791	429.609.285.291
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	374.995.315.587	228.239.356.710
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.731.393.418	5.060.846.228
314	4. Phải trả người lao động		18.192.284.382	4.916.093.960
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	44.905.019.001	28.810.885.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		1.529.101.973	1.940.594.975
320	7. Vay ngắn hạn	18	201.733.857.744	143.478.013.256
330	II. Nợ dài hạn		-	1.405.891.000
338	1. Vay dài hạn		-	1.405.891.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		185.191.658.114	160.527.841.620
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	185.191.658.114	160.527.841.620
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.408.770.000	96.796.860.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		108.408.770.000	96.796.860.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.612.324.709	14.612.324.709
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.920.852.173	11.920.852.173
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		39.740.166.744	26.696.543.470
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.344.947.470	2.577.527.180
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		34.395.219.274	24.119.016.290
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.509.544.488	10.501.261.268
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.179.923.892.010	1.003.988.808.654

3008
CÔNG
T
RNST
VIỆ
VH PH

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.207.586.954.154	1.647.088.311.259
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.207.586.954.154	1.647.088.311.259
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(2.085.646.253.207)	(1.549.337.397.359)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		121.940.700.947	97.750.913.900
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		6.267.876.785	1.710.798.302
22	7. Chi phí tài chính	22	(12.256.720.413)	(13.721.886.053)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.245.696.052)	(13.044.565.401)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(74.310.104.182)	(56.788.656.323)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		41.641.753.137	28.951.169.826
31	11. Thu nhập khác		1.373.470.903	1.296.230.825
32	12. Chi phí khác		(8.956.592)	(79.114.122)
40	13. Lợi nhuận khác		1.364.514.311	1.217.116.703
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.006.267.448	30.168.286.529
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(8.602.764.954)	(6.049.759.985)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.403.502.494	24.118.526.544

1802
IG TY
HH
& YO
INA
HỒ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		34.395.219.274	24.119.016.290
62	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		8.283.220	(489.746)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	3.173	2.219
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	3.173	2.219

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

C.T.P.
JNG
M
CHỈ MÃ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.006.267.448	30.168.286.529
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.671.685.818	2.307.832.285
03	Dự phòng trích lập trong năm		25.107.498.168	46.746.762.513
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.523.322.152)	(1.627.209.671)
06	Chi phí lãi vay	22	12.245.696.052	13.044.565.401
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		80.507.825.334	90.640.237.057
09	Giảm các khoản phải thu		7.192.660.036	72.170.227.649
10	Tăng hàng tồn kho		(69.641.075.445)	(222.945.692.659)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		82.176.690.807	185.267.682.885
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		5.194.315.100	(6.212.211.510)
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.257.058.427)	(13.099.914.355)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.040.404.718)	(5.123.447.601)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(60.000.000)	(60.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		88.072.952.687	100.636.881.466
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(6.895.632.536)	(2.648.911.276)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		554.545.454	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(120.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	Tiền thu hồi công cụ nợ của đơn vị khác		25.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.109.249.963	1.633.164.631
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(99.231.837.119)	(6.015.746.645)



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		526.861.129.480	371.394.675.970
34	Tiền trả nợ gốc vay		(470.011.175.992)	(460.445.099.366)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(9.685.118.900)	(4.438.826.875)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		47.164.834.588	(93.489.250.271)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		36.005.950.156	1.131.884.550
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		136.962.651.241	135.830.766.691
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	172.968.601.397	136.962.651.241

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hòa Cường
Tổng Giám đốc

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons ("Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 890/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 6 năm 2000. Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100105503 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 7 năm 2000 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 9 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Đầu tư, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một văn phòng đại diện tại tầng 19, Khu văn phòng tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0100105503-002 được cấp ngày 9 tháng 10 năm 2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 392 (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 369).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 1 công ty con (31 tháng 12 năm 2024: có 1 công ty con). Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Visiland	Tầng 5, tòa nhà 29T2, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Xây dựng phát triển nhà, đầu tư kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%

0811.
CÔNG
TNH
ST &
IET
PHỐ

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam (VND).

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	45 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 20 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Nhãn hiệu	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

50 năm

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Thiết bị văn phòng.

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, sau khi trừ đi các ảnh hưởng về thuế.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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



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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu tiền lãi

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện các hạng mục trong hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và các hạng mục này đủ điều kiện để được thanh toán theo khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hạng mục của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh hợp nhất) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là xây dựng. Hoạt động liên quan đến dịch vụ cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ như trình bày tại Thuyết minh số 20. Toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.23 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.144.394.936	1.376.094.060
Tiền gửi ngân hàng	61.824.206.461	105.586.557.181
Các khoản tương đương tiền (*)	110.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	172.968.601.397	136.962.651.241

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng bằng VND tại ngân hàng và hưởng lãi suất từ 1,9% đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,9%/năm). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi tại ngân hàng với số dư 10 tỷ VND đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	115.090.000.000	115.090.000.000	20.090.000.000	20.090.000.000
TỔNG CỘNG	115.090.000.000	115.090.000.000	20.090.000.000	20.090.000.000

(*) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng, với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,2%/năm). Toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn kể trên đang dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	44.886.414.156	45.477.331.008
Công ty TNHH QHM Computer	25.842.795.016	26.168.325.880
Công ty TNHH Trend Power Technology Việt Nam	13.650.000.000	22.750.000.000
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	10.872.445.640	20.610.699.553
Công ty TNHH Công nghệ AMTRAN Việt Nam	7.494.436.161	29.574.513.957
Các khoản phải thu khách hàng khác	101.615.961.031	68.887.388.519
TỔNG CỘNG	204.362.052.004	213.468.258.917
Trong đó:		
Phải thu khách hàng khác	193.489.606.364	192.857.559.364
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	10.872.445.640	20.610.699.553
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.940.058.902)	(11.667.828.912)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền đòi nợ từ một số khoản phải thu được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng vốn thi công cho các tổ đội phụ trách công trình: (*)	27.565.616.916	52.616.801.298
- Khu nhà ở bán cho cán bộ Bộ Công an	9.319.089.580	9.391.001.038
- Hạ tầng khu quy hoạch Đại học Huế	5.359.144.156	5.359.144.156
- Các công trình khác	12.887.383.180	37.866.656.104
Các nhà cung cấp khác	71.302.460.003	43.156.680.618
TỔNG CỘNG	98.868.076.919	95.773.481.916
Dự phòng trả trước người bán ngắn hạn khó đòi	(24.208.923.180)	(23.022.116.224)

(*) Bao gồm 27.565.616.916 VND là các khoản ứng vốn cho các hợp đồng vay vốn thi công theo mô hình giao khoán với các tổ đội của Công ty, có lãi suất tham chiếu theo lãi vay ngân hàng và thời hạn tùy theo tiến độ công trình.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 10)	-	14.684.700.000
Đặt cọc bảo lãnh dự thầu	1.700.000.000	1.700.000.000
Ký cược, ký quỹ	814.800.000	814.800.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.363.275.096	1.166.796.697
TỔNG CỘNG	3.878.075.096	18.366.296.697
Dự phòng trả phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(814.800.000)	-



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

8. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn thu hồi của Nhóm Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ đội thi công	24.208.923.180	-	23.022.116.224	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daichi	8.106.777.122	-	8.256.777.122	-
Công ty TNHH Thế hệ trẻ	823.872.400	-	823.872.400	-
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Vĩnh Phúc thực hiện dự án Đại Lải	814.800.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiến Huy	13.175.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	4.009.409.380	-	2.587.179.390	-
TỔNG CỘNG	51.138.782.082	-	34.689.945.136	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp				
Xây dựng ký túc xá Wistron	196.051.666.280	-	-	-
Nhà xưởng SENAO	85.281.202.772	-	96.703.016.031	-
Kí túc xá Quanta	51.286.040.634	-	-	-
Nhà máy Công nghệ FSP Việt Nam	30.141.965.099	-	-	-
Công trình Palm Manor	38.785.069.252	-	62.301.878.445	-
Nhà máy Dệt Nhuộm Hưng Yên	24.475.446.963	-	-	-
Công trình Global Lighting	13.876.573.107	-	34.992.878.498	-
Công trình Simplo	-	-	86.122.026.048	-
Các công trình khác	52.666.655.477	(5.318.407.519)	142.803.745.117	(5.358.703.903)
TỔNG CỘNG	492.564.619.584	(5.318.407.519)	422.923.544.139	(5.358.703.903)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.358.703.903	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.336.729.049	5.358.703.903
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.377.025.433)	-
Số cuối năm	5.318.407.519	5.358.703.903

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

10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	34.684.700.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	34.684.700.000	20.000.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(13.175.000.000)	-

(*) Chi tiết các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư như sau:

- i. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 56-HĐHTĐT/TIẾN HUY-VISICONS ký ngày 11 tháng 6 năm 2021 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác Đầu tư số 01-PLHĐHTĐT/Tiến Huy - VISICONS - VISILAND ký ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải Tiến Huy, Nhóm Công ty đã góp 20 tỷ VND tương đương 100% giá trị cam kết đầu tư để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của các lô đất thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại kết hợp dịch vụ tại xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai.
- ii. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 2312/HĐHTĐT/DSG-VC6 ký ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng DSG ("DSG"), Công ty đã góp 14,68 tỷ VND tương đương 60% giá trị cam kết để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai của diện tích 4.994,9 m² đất xường sản xuất làng nghề và tiểu thủ công nghiệp thuộc Cụm Công nghiệp Làng nghề Ngọc Mỹ - Thạch Thán, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự án đang trong giai đoạn triển khai.

3008
CÔ
TI
INST
VIỆ
H PHC

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	39.400.468.670	18.668.680.907	6.290.003.371	3.474.065.480	67.833.218.428
- Mua trong năm	-	3.371.552.778	1.591.589.091	36.181.818	4.999.323.687
- Thanh lý tài sản	-	-	(2.886.189.091)	-	(2.886.189.091)
- Giảm khác	-	(1.667.890.692)	-	-	(1.667.890.692)
Số cuối năm	39.400.468.670	20.372.342.993	4.995.403.371	3.510.247.298	68.278.462.332
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.140.308.023	2.780.238.614	783.115.226	3.405.683.662	8.109.345.525
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	11.197.174.171	10.225.851.344	3.893.326.542	3.429.393.006	28.745.745.063
- Khấu hao trong năm	875.832.475	1.246.732.377	381.439.085	33.849.497	2.537.853.434
- Thanh lý tài sản	-	-	(2.495.886.909)	-	(2.495.886.909)
- Hủy tài sản	-	(1.667.890.692)	-	-	(1.667.890.692)
Số cuối năm	12.073.006.646	9.804.693.029	1.778.878.718	3.463.242.503	27.119.820.896
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	28.203.294.499	8.442.829.563	2.396.676.829	44.672.474	39.087.473.365
Số cuối năm	27.327.462.024	10.567.649.964	3.216.524.653	47.004.795	41.158.641.436
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp	25.063.652.223	5.571.111.106	1.744.304.745	-	32.379.068.074

Một số tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 18.



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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	7.428.095.760	7.561.928.144
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (**)	-	10.920.817.088
TỔNG CỘNG	7.428.095.760	18.482.745.232

(*) Chi tiết biến động trong năm của bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Nhà cửa, vật kiến trúc	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		9.634.256.259
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		2.072.328.115
- Khấu hao trong năm		133.832.384
Số cuối năm		2.206.160.499
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		7.561.928.144
Số cuối năm		7.428.095.760
Trong đó:		
Tài sản sử dụng để thế chấp		7.428.095.760

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm diện tích tại tầng 1 của khu nhà tại H10 Thanh Xuân Nam, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư này được cho thuê và trích khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản. Bất động sản này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư cho thuê này do không đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 2 căn hộ tại Dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc khu Đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc và phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội.

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây lắp và Trang trí Nội thất Việt Nam	14	1.400.000.000	(*)	14	1.400.000.000	(*)
TỔNG CỘNG		1.400.000.000			1.400.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác		(1.400.000.000)			(1.400.000.000)	

(*) Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư dài hạn khác này do không đủ thông tin đáng tin cậy để xác định giá trị hợp lý.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng (*)	9.457.933.686	14.806.482.402
Thiết bị văn phòng giá trị nhỏ	726.438.086	731.491.094
TỔNG CỘNG	10.184.371.772	15.537.973.496

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số công cụ thi công xây dựng được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Vĩnh Minh Việt Nam	39.581.461.482	11.955.522.398
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	34.917.353.728	31.598.182.742
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thép Bình Minh	28.220.660.502	50.449.845.263
Các nhà cung cấp khác	241.925.786.079	335.605.734.888
TỔNG CỘNG	344.645.261.791	429.609.285.291
Trong đó:		
Phải trả nhà cung cấp khác	344.474.401.147	429.438.424.647
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	170.860.644	170.860.644

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Wistron Property Việt Nam	165.941.732.484	-
Công ty TNHH Dệt và Nhuộm Hưng Yên	48.486.148.260	-
Công ty TNHH Senao Việt Nam	43.061.000.000	44.494.140.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	27.741.248.484	29.017.779.847
Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng của Đảng ở Trung Ương	27.057.000.000	34.518.000.000
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	112.500.000	23.546.250.000
Công ty TNHH Simplo Technology Việt Nam	-	43.500.000.000
Công ty TNHH Makino Việt Nam	-	24.470.000.000
Các khách hàng khác	62.595.686.359	28.693.186.863
TỔNG CỘNG	374.995.315.587	228.239.356.710
Trong đó:		
Người mua trả trước khác	374.882.815.587	204.693.106.710
Người mua trả trước là bên liên quan (Thuyết minh số 26)	112.500.000	23.546.250.000

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.967.804.718	8.602.764.954	(5.040.404.718)	8.530.164.954
Thuế thu nhập cá nhân	76.857.910	3.091.276.198	(2.969.749.733)	198.384.375
Các loại thuế khác	16.183.600	310.412.937	(323.752.448)	2.844.089
TỔNG CỘNG	5.060.846.228	12.004.454.089	(8.333.906.899)	8.731.393.418
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	43.133.078.956	81.612.188.891	(71.818.969.411)	52.926.298.436
TỔNG CỘNG	43.133.078.956	81.612.188.891	(71.818.969.411)	52.926.298.436

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các hạng mục xây dựng đã thực hiện, chờ nhà cung cấp xuất hóa đơn	19.073.224.227	11.666.686.071
Dự phòng bảo hành	25.647.425.070	16.948.467.464
Chi phí lãi vay	184.369.704	195.732.079
TỔNG CỘNG	44.905.019.001	28.810.885.614

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN

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

18. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 18.1)							
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	140.974.013.256	140.974.013.256	526.861.129.480	(467.507.175.992)	200.327.966.744	200.327.966.744	
(Thuyết minh số 18.2)	2.504.000.000	2.504.000.000	1.405.891.000	(2.504.000.000)	1.405.891.000	1.405.891.000	
	143.478.013.256	143.478.013.256	528.267.020.480	(470.011.175.992)	201.733.857.744	201.733.857.744	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 18.2)	1.405.891.000	1.405.891.000	-	(1.405.891.000)	-	-	
	1.405.891.000	1.405.891.000	-	(1.405.891.000)	-	-	
	144.883.904.256	144.883.904.256	528.267.020.480	(471.417.066.992)	201.733.857.744	201.733.857.744	

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

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	200.327.966.744	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2026. Lãi vay được trả hàng tháng.	6% - 8%	<div><div>▶</div>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 1 của khu nhà tại H10 phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 5 tại tòa nhà 29T2, lô đất N05 khu đô thị Đồng Nam đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/178582/HĐBĐ;</div> <div><div>▶</div>Tài sản cố định hữu hình theo hợp đồng thế chấp tại sản số 01/2020/178582/HĐBĐ;</div> <div><div>▶</div>Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ký giữa ngân hàng và Công ty; và</div> <div><div>▶</div>Các quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng kinh tế.</div>

TỔNG CỘNG

200.327.966.744

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN

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

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây	1.405.891.000	Gốc vay đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2026. Lãi vay được trả hàng tháng.	9,50%	Công cụ thi công xây dựng, có giá trị là 10.775.364.094 VND theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/178582/2023/HĐBĐ tại ngày 22 tháng 8 năm 2023 ký giữa ngân hàng và Công ty.

TỔNG CỘNG

1.405.891.000

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả

1.405.891.000



Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons

B09-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước						
Số đầu năm	87.998.820.000	14.612.324.709	11.920.852.173	15.835.508.180	10.501.751.014	140.869.256.076
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.119.016.290	(489.746)	24.118.526.544
- Chia cổ tức	8.798.040.000	-	-	(13.197.981.000)	-	(4.399.941.000)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số cuối năm	96.796.860.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.696.543.470	10.501.261.268	160.527.841.620
Năm nay						
Số đầu năm	96.796.860.000	14.612.324.709	11.920.852.173	26.696.543.470	10.501.261.268	160.527.841.620
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	34.395.219.274	8.283.220	34.403.502.494
- Chia cổ tức (*)	11.611.910.000	-	-	(21.291.596.000)	-	(9.679.686.000)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(60.000.000)	-	(60.000.000)
Số cuối năm	108.408.770.000	14.612.324.709	11.920.852.173	39.740.166.744	10.509.544.488	185.191.658.114

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2025 và theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 23 NQ/VC6-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 10%/cổ phiếu (1.000 VND/cổ phiếu) và chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12%/cổ phiếu (12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu) và trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 60.000.000 VND từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024.



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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	96.796.860.000	87.998.820.000
Vốn góp tăng trong năm	11.611.910.000	8.798.040.000
Số cuối năm	108.408.770.000	96.796.860.000
Cổ tức đã công bố	21.291.596.000	13.197.981.000

19.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	21.291.596.000	13.197.981.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm 2024: 12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	11.611.910.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm 2024 : 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	-	8.798.040.000
Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2024: 1.000 VND/cổ phiếu	9.679.686.000	-
Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	-	4.399.941.000
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	21.297.028.900	13.236.866.875
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm 2024: 12 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	11.611.910.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm 2024: 1 cổ phiếu/10 cổ phiếu hiện hữu	-	8.798.040.000
Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2024: 1.000 VND/cổ phiếu	9.679.686.000	-
Cổ tức trả bằng tiền trong năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	-	4.399.941.000
Cổ tức trả bằng tiền cho các năm trước	5.432.900	38.885.875

19.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.840.877	9.679.686
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.840.877	9.679.686
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.840.877</i>	<i>9.679.686</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.840.877	9.679.686
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.840.877</i>	<i>9.679.686</i>

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

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

20. DOANH THU

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.207.586.954.154	1.647.088.311.259
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.195.649.542.826	1.646.063.736.259
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	10.895.591.328	-
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	1.041.820.000	1.024.575.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.207.586.954.154	1.647.088.311.259
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	2.055.754.522.896	1.495.303.832.174
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	151.832.431.258	151.784.479.085

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	925.069.640.836	1.431.103.632.524
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.270.579.901.990	214.960.103.735
TỔNG CỘNG	2.195.649.542.826	1.646.063.736.259
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến cuối năm	1.541.018.191.292	2.332.323.291.660

21. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn xây lắp	2.075.069.971.487	1.549.202.517.771
Giá vốn từ kinh doanh bất động sản	10.442.449.336	-
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê văn phòng	133.832.384	134.879.588
TỔNG CỘNG	2.085.646.253.207	1.549.337.397.359

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

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	12.245.696.052	13.044.565.401
Dự phòng đầu tư tài chính vào đơn vị khác	-	677.320.652
Chi phí khác	11.024.361	-
TỔNG CỘNG	12.256.720.413	13.721.886.053

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	46.345.158.660	22.020.080.668
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.795.954.773	1.230.501.462
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.180.710.058	1.167.797.543
Chi phí dự phòng phải thu	16.448.836.946	24.766.248.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.135.928.401	3.630.478.288
Chi phí khác	4.403.515.344	3.973.549.450
TỔNG CỘNG	74.310.104.182	56.788.656.323

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.635.333.343.025	1.253.346.271.266
Chi phí nhân công	134.644.252.774	85.221.364.519
Chi phí nhân công giao khoán	254.021.951.724	309.331.121.206
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.671.685.818	2.307.832.285
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.640.707.173	127.839.174.448
Chi phí dự phòng	25.107.498.168	46.069.441.861
Giá vốn bất động sản	10.442.449.336	-
Chi phí khác	5.735.544.816	4.956.540.756
TỔNG CỘNG	2.229.597.432.834	1.829.071.746.341

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.602.764.954	6.049.759.985
TỔNG CỘNG	8.602.764.954	6.049.759.985

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.006.267.448	30.168.286.529
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty (thuế suất 20%)	8.601.253.490	6.033.657.306
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.791.319	15.822.825
Lỗi năm trước chuyển sang	(279.855)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	-	279.854
Chi phí thuế TNDN	8.602.764.954	6.049.759.985

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm Soát	(xem chi tiết tại mục Thông tin chung)
Maeda Corporation	Cổ đông lớn

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

		Đơn vị tính: VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	16.555.800.000	23.546.250.000
		Doanh thu xây lắp	151.832.431.258	151.784.479.085
		Mua dịch vụ	1.424.270.600	463.448.086

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

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

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

Các nghiệp vụ mua bán với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu và phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ xây lắp	10.872.445.640	20.610.699.553
			10.872.445.640	20.610.699.553
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</i>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Mua dịch vụ	170.860.644	170.860.644
			170.860.644	170.860.644
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)</i>				
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	Bên có liên quan của cổ đông lớn	Nhận ứng trước tiền thi công xây lắp	112.500.000	23.546.250.000
			112.500.000	23.546.250.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (không bao gồm cổ tức) của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Văn Khánh	Chủ tịch	1.007.459.607	871.607.255
Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	942.967.025	811.607.266
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	810.406.418	694.249.790
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	655.335.734	559.108.911
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	715.335.734	612.179.204
Ông Trần Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	658.502.956	552.179.204
Ông Nguyễn Kiến Trung	Phó Tổng Giám đốc	612.734.473	577.079.676
TỔNG CỘNG		5.402.741.947	4.678.011.306
		Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Thù lao của Ban kiểm soát		96.000.000	96.000.000

081
CÔNG
TN
IST
IET
PHO

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

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	34.395.219.274	24.119.016.290
Điều chỉnh giảm do trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	(60.000.000)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	34.395.219.274	24.059.016.290
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	10.840.877	10.840.877
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	10.840.877	10.840.877
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.173	2.219
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.173	2.219

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2024 đã được điều chỉnh giảm so với lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024. Số điều chỉnh giảm tương ứng với khoản thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trích từ lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2024 được điều chỉnh tăng so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 2024 do ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2025. Số điều chỉnh tăng tương ứng với số lượng cổ phiếu mới được phát hành sau khi chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 4 năm 2025.

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Linh
Người lập



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cương
Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn