BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP tiền thân là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ sáu ngày 05 tháng 09 năm 2025. Tổng Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Thân Hồng Linh	Chủ tịch
Ông	Trần Đức Toàn	Thành viên
Bà	Kiều Bích Hoa	Thành viên
Ông	Nguyễn Bá Minh	Thành viên
Ông	Tống Văn Toàn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trần Đức Toàn	Tổng Giám đốc	
Bà	Nguyễn Thị Tố Trinh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Đình Thi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Xuân Hải	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 05 năm 2025
Ông	Nguyễn Trường Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Minh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đoàn Đức Phi	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông	Nguyễn Văn Phúc	Trưởng ban
Ông	Hoàng Khánh Duy	Thành viên
Ông	Phạm Vũ Thành	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là ông Trần Đức Toàn - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh 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 đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM

Trần Đức Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 310326.021/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 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

1. Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng (các công ty con của Tổng Công ty) đang theo dõi các khoản công nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán với tổng số tiền tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 26,93 tỷ đồng và 23,2 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng phù hợp đối với đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty về khả năng thu hồi đối với các khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty.

2. Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam - công ty con của Tổng Công ty đang ghi nhận các khoản chi phí lãi vay với số tiền tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 1,9 tỷ đồng và 1,18 tỷ đồng vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc chỉ tiêu "Hàng tồn kho" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá tính phù hợp của chỉ tiêu này trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025. Do đó, chúng tôi không thể xác định được những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với chỉ tiêu "Hàng tồn kho" và các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Xuân Biển	**Đỗ Hoàng Hải**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 0743-2023-002-1	Số: 5220-2025-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.120.600.932.017**	**913.126.894.411**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**137.793.426.404**	**80.185.604.902**
111	1. Tiền		104.795.269.166	42.685.604.902
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.998.157.238	37.500.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**328.344.427.598**	**265.625.290.848**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		328.344.427.598	265.625.290.848
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**384.927.860.408**	**325.619.995.194**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	282.708.573.644	246.367.388.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	20.364.112.378	16.559.883.988
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	99.090.830.936	74.629.336.525
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(17.235.656.550)	(11.936.613.760)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**263.507.104.985**	**235.984.879.993**
141	1. Hàng tồn kho		263.507.104.985	236.005.951.483
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(21.071.490)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**6.028.112.622**	**5.711.123.474**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	2.339.221.087	2.618.130.827
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.817.364.006	1.861.877.876
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	871.527.529	1.231.114.771
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**247.390.946.722**	**242.573.088.226**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**422.920.000**	**409.822.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	422.920.000	409.822.000
220	**II. Tài sản cố định**		**109.580.766.191**	**116.072.900.243**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	107.052.913.814	112.297.496.534
222	- *Nguyên giá*		*279.300.791.050*	*280.697.264.086*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(172.247.877.236)*	*(168.399.767.552)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.527.852.377	3.775.403.709
228	- *Nguyên giá*		*18.108.336.120*	*17.332.948.520*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(15.580.483.743)*	*(13.557.544.811)*
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**		**6.233.110.736**	**40.615.000**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	6.233.110.736	40.615.000
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**116.887.573.207**	**118.212.356.443**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		76.696.740.246	76.472.407.028
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		40.672.949.415	40.672.949.415
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(849.116.454)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		367.000.000	1.067.000.000
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**14.266.576.588**	**7.837.394.540**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	14.266.576.588	7.837.394.540
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.367.991.878.739**	**1.155.699.982.637**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**873.585.146.943**	**669.431.131.250**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**861.160.903.864**	**656.278.191.124**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	59.818.830.686	41.538.925.295
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	439.080.538.655	322.354.323.016
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	17.095.658.141	9.510.458.208
314	4. Phải trả người lao động		63.410.023.023	40.089.866.275
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	33.944.299.166	24.888.716.887
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	551.218.227	676.147.652
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	206.498.763.024	170.948.118.798
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	29.438.761.498	36.374.860.709
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	634.422.000	634.422.000
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.688.389.444	9.262.352.284
330	**II. Nợ dài hạn**		**12.424.243.079**	**13.152.940.126**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	3.056.056.554	3.229.883.774
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	9.368.186.525	9.923.056.352
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**494.406.731.796**	**486.268.851.387**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	22	**494.372.581.228**	**486.009.700.819**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		357.744.480.000	357.744.480.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*357.744.480.000*	*357.744.480.000*
416	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(15.975.850.433)	(15.975.850.433)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24.149.080.782	22.547.422.144
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		989.424.183	989.424.183
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		53.308.979.426	50.129.622.740
421a	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*9.019.812.952*	*3.996.868.032*
421b	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*44.289.166.474*	*46.132.754.708*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		74.156.467.270	70.574.602.185
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		**34.150.568**	**259.150.568**
431	1. Nguồn kinh phí		34.150.568	259.150.568
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.367.991.878.739**	**1.155.699.982.637**

Trịnh Tuấn Anh	Nguyễn Thị Đoan Trang	Trần Đức Toàn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**1.096.952.361.155**	**737.147.083.321**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		267.750.000	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.096.684.611.155**	**737.147.083.321**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**906.627.489.953**	**599.260.432.700**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**190.057.121.202**	**137.886.650.621**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	22.380.696.330	22.644.999.370
22	7. Chi phí tài chính	27	1.555.156.497	433.348.986
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*687.667.368*	*367.472.530*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(1.363.026.782)	4.117.429.459
25	9. Chi phí bán hàng		-	120.000
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	139.084.484.781	96.210.692.020
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**70.435.149.472**	**68.004.918.444**
31	12. Thu nhập khác	29	2.869.473.721	1.203.563.372
32	13. Chi phí khác	30	2.794.371.131	1.772.706.456
40	**14. Lợi nhuận khác**		**75.102.590**	**(569.143.084)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**70.510.252.062**	**67.435.775.360**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	13.021.861.354	11.659.191.755
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**57.488.390.708**	**55.776.583.605**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**44.289.166.474**	**46.132.754.708**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**13.199.224.234**	**9.643.828.897**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**1.238**	**1.290**

Trịnh Tuấn Anh	**Nguyễn Thị Đoan Trang**	**Trần Đức Toàn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*70.510.252.062*	*67.435.775.360*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.808.730.549	10.470.489.050
03	- Các khoản dự phòng		6.127.087.754	(1.545.507.814)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(36.360.051)	(238.124.011)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(21.406.165.818)	(26.311.272.571)
06	- Chi phí lãi vay		687.667.368	367.472.530
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*66.691.211.864*	*50.178.832.544*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(65.208.055.419)	(14.814.797.604)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(27.501.153.502)	8.640.710.135
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		210.450.137.856	15.469.316.875
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(6.150.272.308)	251.906.799
14	- Tiền lãi vay đã trả		(687.667.368)	(367.472.530)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.000.696.162)	(13.950.823.446)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		637.981.771	1.652.584.764
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.897.868.183)	(16.011.492.810)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*150.333.618.549*	*31.048.764.727*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.509.092.233)	(1.730.971.263)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		409.205.689	101.150.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(114.996.075.000)	(90.675.469.241)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		53.126.314.167	58.559.864.915
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.587.360.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.098.865.726	22.698.532.112
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(51.458.141.651)*	*(11.046.893.477)*
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		17.110.539.937	19.376.306.364
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(24.046.647.148)	(12.318.786.759)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(34.367.908.236)	(26.199.287.421)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(41.304.015.447)*	*(19.141.767.816)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**57.571.461.451**	**860.103.434**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**80.185.604.902**	**79.087.377.457**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		36.360.051	238.124.011
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**137.793.426.404**	**80.185.604.902**

Trịnh Tuấn Anh	**Nguyễn Thị Đoan Trang**	**Trần Đức Toàn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP tiền thân là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ sáu ngày 05 tháng 09 năm 2025. Tổng Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký là 357.744.480.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là dịch vụ tư vấn xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu là: Tư vấn đầu tư và xây dựng, tổng thầu tư vấn kể cả hình thức EPC các dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Lập và thẩm tra báo cáo kinh tế kỹ thuật, báo cáo đầu tư, dự án đầu tư xây dựng; Lập và thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, dự toán công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Giám sát thi công xây dựng.

Cấu trúc Tập đoàn

- **Tổng Công ty có các công ty con trực tiếp được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng (sau đây gọi tắt là "CCBM")	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (sau đây gọi tắt là "CDC")	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (sau đây gọi tắt là "VCC")	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (sau đây gọi tắt là "USCO")	Thành phố Hà Nội	57,76%	57,76%	Khảo sát xây dựng

- **Tổng Công ty có các công ty con gián tiếp được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng VCC Việt Nam	Thành phố Hà Nội	34,31%	67,27%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng VCC Hà Nội	Thành phố Hà Nội	38,25%	75,00%	Tư vấn xây dựng
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế xây dựng Miền Nam	Thành phố Hồ Chí	51,00%	100,00%	Tư vấn xây dựng

- **Tổng Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	Thành phố Hà Nội	49,00%	49,00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	Thành phố Hà Nội	48,94%	48,94%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	Thành phố Hà Nội	35,35%	35,35%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	Thành phố Hồ Chí	48,57%	48,57%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân (công ty liên kết của USCO)	Thành phố Hà Nội	23,10%	40,00%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24 tháng 05 năm 2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày được bàn giao sang công ty cổ phần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Tổng Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tổng Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết năm báo cáo. Sau đó, Tổng Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc và được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24 tháng 05 năm 2021 về giá trị vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo nên việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng dự án chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 06 năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 tháng đến 36 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác chi phí trích trước tạm tính giá thành dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm 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 dự án tư vấn thiết kế được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Tổng Công ty sau khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty.

2.22 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.27 . 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 Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.28 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty chủ yếu trong lĩnh vực tư vấn xây dựng và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	18.285.206.466	7.522.812.249
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	86.510.062.700	35.162.792.653
Các khoản tương đương tiền	32.998.157.238	37.500.000.000
	137.793.426.404	**80.185.604.902**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	***328.344.427.598***	-	***265.625.290.848***	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	328.344.427.598	-	265.625.290.848	-
Đầu tư dài hạn	***367.000.000***	-	***1.067.000.000***	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	367.000.000	-	1.067.000.000	-
	328.711.427.598	-	**266.692.290.848**	-

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	31/12/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND			VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	Thành phố Hà Nội	49,00%	49,00%	9.536.993.186	49,00%	49,00%	9.769.845.973
- Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	Thành phố Hà Nội	48,94%	48,94%	9.554.796.903	49,00%	49,00%	7.047.965.883
- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	Thành phố Hà Nội	35,35%	35,35%	17.945.769.712	35,35%	35,35%	19.661.026.364
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	Thành phố Hồ Chí Minh	48,57%	48,57%	19.724.104.649	48,57%	48,57%	20.058.493.012
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	Thành phố Hà Nội	40,00%	40,00%	19.935.075.796	40,00%	40,00%	19.935.075.796
				76.696.740.246			**76.472.407.028**

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 36.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	21.114.000.000	-	21.114.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	6.626.292.837	-	6.626.292.837	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Tân Cảng	8.860.349.441	-	8.860.349.441	-
- Công ty Tư vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương	1.425.051.231	-	1.425.051.231	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý dự án dầu khí PVE	1.770.000.000	(849.116.454)	1.770.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Việt Nam	840.000.000	-	840.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và dịch vụ kỹ thuật CCBM - S	37.255.906	-	37.255.906	-
	40.672.949.415	**(849.116.454)**	**40.672.949.415**	**-**

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***282.708.573.644***	***(17.182.610.021)***	***246.367.388.441***	***(11.936.613.760)***
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Hà	16.017.621.916	-	-	-
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	2.438.244.613	-	2.894.750.297	-
Công ty Cổ phần Xi măng VICEM Hoàng Mai	4.219.949.520	-	4.219.949.520	-
Công ty TNHH Thương mại FVI	133.665.755	-	1.068.305.755	-
Học viện Quân y	-	-	5.055.460.044	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành - Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh	3.248.517.838	-	-	-
Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - Công ty Cổ phần	2.002.544.600	-	1.808.693.691	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi	1.153.629.000	-	3.296.082.000	-
Ban quản lý dự án ODA - Đại học Đà Nẵng	2.505.970.480	-	2.505.970.480	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời	1.639.495.041	-	1.639.495.041	-
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Đông Phong	2.086.569.824	-	5.497.112.864	-
Công ty TNHH Tập đoàn DELTA	1.111.850.199	-	4.260.961.877	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I tỉnh Quảng Ninh	6.993.327.665	-	-	-
Công ty TNHH SEUM A&C Việt Nam	6.800.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	232.357.187.193	(17.182.610.021)	214.120.606.872	(11.936.613.760)
	282.708.573.644	**(17.182.610.021)**	**246.367.388.441**	**(11.936.613.760)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***20.364.112.378***	-	***16.559.883.988***	-
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và khoáng sản Việt Nam	2.996.526.437	-	2.996.526.437	-
Trả trước cho người bán khác	17.367.585.941	-	13.563.357.551	-
	20.364.112.378	**-**	**16.559.883.988**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu người lao động	3.349.715.092	-	3.366.881.738	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	424.184.658	-	216.382.267	-
Tạm ứng	78.204.610.432	-	59.527.280.601	-
Ký cược, ký quỹ	130.387.032	-	118.200.161	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	9.049.609.233	-	4.385.974.692	-
Phải thu khác	7.932.324.489	(53.046.529)	7.014.617.066	-
	99.090.830.936	**(53.046.529)**	**74.629.336.525**	**-**
a2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	165.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	98.925.830.936	(53.046.529)	74.629.336.525	-
	99.090.830.936	**(53.046.529)**	**74.629.336.525**	**-**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b1) Chi tiết theo nội dung				
Ký cược, ký quỹ	422.920.000	-	409.822.000	-
	422.920.000	**-**	**409.822.000**	**-**
b2) Chi tiết theo đối tượng				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Chi nhánh Miền Nam	54.000.000	-	97.902.000	-
Tổng Công ty Cơ khí xây dựng - Công ty Cổ phần	198.920.000	-	198.920.000	-
Các đối tượng khác	170.000.000	-	113.000.000	-
	422.920.000	**-**	**409.822.000**	**-**
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	36.000.000	-	18.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	66.666.660	-	46.666.656	-
Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	165.000.000	-	-	-
Ông Đoàn Đức Phi	-	-	250.000.000	-
	267.666.660	**-**	**314.666.656**	**-**

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	-	-	899.596.800	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	746.416.000	-	746.416.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư VCI	2.336.200.000	706.365.185	2.336.200.000	1.313.777.185
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại MHDI 10	938.181.817	-	-	-
- Các khoản khác	14.281.404.895	360.180.977	9.628.359.122	360.180.977
	18.302.202.712	**1.066.546.162**	**13.610.571.922**	**1.673.958.162**

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	292.737.617	-	293.067.917	-
Công cụ, dụng cụ	367.603.623	-	283.545.015	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	262.584.220.087	-	235.155.683.782	(21.071.490)
Thành phẩm	262.543.658	-	262.543.658	-
Hàng hoá	-	-	11.111.111	-
	263.507.104.985	**-**	**236.005.951.483**	**(21.071.490)**

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**257.965.000**	**40.615.000**
- Thi công hoàn thiện nội thất tầng 9 trụ sở Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam	217.350.000	-
- Dự án khác	40.615.000	40.615.000
Mua sắm tài sản cố định	**5.975.145.736**	-
- Mua sắm và cải tạo sàn văn phòng làm trụ sở Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (*)	5.975.145.736	-
	6.233.110.736	**40.615.000**

(*) Tên dự án: Mua sắm và cải tạo sàn văn phòng làm trụ sở công ty

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam;
- Mục đích xây dựng: làm trụ sở văn phòng của công ty;
- Địa điểm: sàn văn phòng số 2004 và 2005, tầng 20, Trung tâm thương mại Chợ Mơ, số 459C Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có của công ty;
- Quy mô của dự án: diện tích sàn 412,9 m^2;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 23 tỷ đồng, trong đó chi phí mua sàn văn phòng 20 tỷ đồng, chi phí cải tạo và trang thiết bị 3 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: dự án được triển khai từ tháng 11 năm 2025 và dự kiến hoàn thành trong quý I năm 2026;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025: dự án đang được thanh toán theo tiến độ cho bên bán như quy định trong hợp đồng.

11 . 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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	176.681.368.090	76.536.284.726	24.578.851.066	2.577.274.749	323.485.455	280.697.264.086
- Mua trong năm	-	969.259.726	2.451.504.727	-	120.444.444	3.541.208.897
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.563.385.461)	(2.123.099.545)	(40.552.381)	(210.644.546)	(4.937.681.933)
Số dư cuối năm	**176.681.368.090**	**74.942.158.991**	**24.907.256.248**	**2.536.722.368**	**233.285.353**	**279.300.791.050**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	88.682.074.471	55.314.175.006	21.682.913.734	2.397.118.886	323.485.455	168.399.767.552
- Khấu hao trong năm	4.540.128.838	3.277.738.174	792.805.740	162.956.828	12.162.037	8.785.791.617
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.563.385.461)	(2.123.099.545)	(40.552.381)	(210.644.546)	(4.937.681.933)
Số dư cuối năm	**93.222.203.309**	**56.028.527.719**	**20.352.619.929**	**2.519.523.333**	**125.002.946**	**172.247.877.236**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	87.999.293.619	21.222.109.720	2.895.937.332	180.155.863	-	112.297.496.534
Tại ngày cuối năm	**83.459.164.781**	**18.913.631.272**	**4.554.636.319**	**17.199.035**	**108.282.407**	**107.052.913.814**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.071.888.753 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 66.709.138.797 đồng.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.056.384.800	16.276.563.720	17.332.948.520
- Mua trong năm	-	775.387.600	775.387.600
Số dư cuối năm	**1.056.384.800**	**17.051.951.320**	**18.108.336.120**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	13.557.544.811	13.557.544.811
- Khấu hao trong năm	-	2.022.938.932	2.022.938.932
Số dư cuối năm	**-**	**15.580.483.743**	**15.580.483.743**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.056.384.800	2.719.018.909	3.775.403.709
Tại ngày cuối năm	**1.056.384.800**	**1.471.467.577**	**2.527.852.377**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.687.423.720 đồng.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại lô A89, tờ Bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu đô thị mới Tân Thạnh, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng và số 187 Lê Thánh Tôn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO - công ty con.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.127.173.981	1.301.215.179
	Chi phí thuê văn phòng	-	96.000.000
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.212.047.106	1.220.915.648
		2.339.221.087	**2.618.130.827**
b)	**Dài hạn**		
	Phần mềm máy tính	4.548.888.889	-
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.751.089.799	7.766.739.041
	Chi phí trả trước dài hạn khác	966.597.900	70.655.499
		14.266.576.588	**7.837.394.540**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***59.818.830.686***	***59.818.830.686***	***41.538.925.295***	***41.538.925.295***
Công ty Cổ phần Wilson Hòa Bình	3.016.758.593	3.016.758.593	4.287.473.873	4.287.473.873
Công ty Cổ phần INNO	-	-	1.578.741.857	1.578.741.857
Công ty TNHH VIGRES Việt Nam	-	-	932.104.314	932.104.314
Công ty Cổ phần Bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	2.053.589.920	2.053.589.920	-	-
Công Ty TNHH Văn phòng phẩm Gia Bảo	1.719.419.186	1.719.419.186	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	53.029.062.987	53.029.062.987	34.740.605.251	34.740.605.251
	59.818.830.686	**59.818.830.686**	**41.538.925.295**	**41.538.925.295**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***439.080.538.655***	***322.354.323.016***
IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S	5.617.920.263	6.388.861.977
Công ty TNHH SLUC	-	2.600.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển VPD	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch cáp treo Fansipan Sapa	4.260.000.000	4.260.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam	5.580.668.000	3.536.668.000
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco	-	4.403.444.001
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	15.843.480.986	3.897.796.929
PT Vinfast Automobile Indonesia	7.612.835.880	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Song Giang	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Hưng	8.349.071.423	-
Người mua khác trả tiền trước	379.716.562.103	290.267.052.109
	439.080.538.655	**322.354.323.016**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.112.536.807	4.045.829.980	48.092.574.679	43.116.080.689	436.594.326	8.346.381.489
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.660.179	2.412.383.844	13.103.354.882	14.000.696.162	20.509.652	1.522.892.037
Thuế thu nhập cá nhân	92.094.363	2.009.408.802	19.941.837.609	16.946.233.548	178.107.743	5.091.026.243
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	980.342.009	3.757.126.644	2.850.047.891	222.492.386	2.109.913.148
Các loại thuế khác	-	-	22.909.174	22.909.174	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13.823.422	62.493.573	809.563.702	846.612.051	13.823.422	25.445.224
	1.231.114.771	**9.510.458.208**	**85.727.366.690**	**77.782.579.515**	**871.527.529**	**17.095.658.141**

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí trích trước giá thành công trình	32.207.299.166	23.161.216.586
- Chi phí phải trả khác	1.737.000.000	1.727.500.301
	33.944.299.166	**24.888.716.887**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	551.218.227	676.147.652
	551.218.227	**676.147.652**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	3.056.056.554	3.229.883.774
	3.056.056.554	**3.229.883.774**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	749.993.210	735.224.098
- Bảo hiểm xã hội	2.401.372.740	2.158.085.706
- Bảo hiểm y tế	20.166.330	243.018.113
- Bảo hiểm thất nghiệp	23.579.304	121.178.980
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	347.299.162	286.732.100
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	822.201.416	718.769.721
- Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và xây dựng Tứ Kỳ - đặt cọc thực hiện dự án (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản phải trả chủ nhiệm dự án	189.712.507.980	149.771.247.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	375.000.000	375.000.000
- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	375.000.000	375.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	375.000.000	375.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.296.642.882	10.788.862.375
	206.498.763.024	**170.948.118.798**

(*) Khoản tiền nhận đặt cọc thực hiện dự án Khu nhà ở tại Tứ Kỳ, phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại các bên chưa tiếp tục triển khai dự án.

b)	**Dài hạn**		
b1)	***Chi tiết theo nội dung***		
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	617.948.634	2.228.782.627
	- Văn phòng đại diện Johs Rieckermann tại Việt Nam (**)	7.506.041.454	7.694.273.725
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.244.196.437	-
		9.368.186.525	**9.923.056.352**

(**) Bao gồm khoản phải trả tiền góp vốn xây dựng tòa nhà VG Building phát sinh tại Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng được phân bổ dần vào thời gian sử dụng tòa nhà VG Building hàng năm, doanh thu tương ứng văn phòng đại diện Johs Rieckermann (JR) tại Việt Nam được hưởng đến năm 2030 và các khoản thu hộ/trả hộ giữa JR và CCBM.

c)	**Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan**		
	- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	375.000.000	375.000.000
	- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	375.000.000	375.000.000
	- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	375.000.000	375.000.000
		1.125.000.000	**1.125.000.000**

20 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC (1)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
- Vay các cá nhân (2)	5.608.580.477	5.608.580.477	1.490.000.000	965.150.002	6.133.430.475	6.133.430.475
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (3)	2.719.005.113	2.719.005.113	8.666.689.180	8.967.403.270	2.418.291.023	2.418.291.023
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (4)	8.047.275.119	8.047.275.119	6.953.850.757	14.114.093.876	887.040.000	887.040.000
	36.374.860.709	**36.374.860.709**	**17.110.539.937**	**24.046.647.148**	**29.438.761.498**	**29.438.761.498**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng vay số 104/VIDEC_USCO ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (công ty con) với Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng;
+ Mục đích vay: mua 2.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng, phụ lục gia hạn của hợp đồng đến ngày 18 tháng 12 năm 2026;
+ Lãi suất cho vay: 0%;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.000.000.000 đồng;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.

(2) Khoản vay tại Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (công ty con) với số dư nợ tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 6.133.430.475 đồng. Khoản vay không có lãi suất với số tiền 4.833.430.475 đồng, trong đó số tiền 4.330.690.275 đồng là khoản quyết toán quỹ lương trước thời điểm cổ phần hóa, cán bộ công nhân viên cho USCO tạm thời vay lại để hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất và tài sản bảo đảm, khoản vay này được USCO thanh toán dần cho cán bộ nhân viên. Một số khoản vay cá nhân khác với thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản bảo đảm, lãi suất từ 6% đến 8,6%/năm.

(3) Hợp đồng số 01/2025-HĐCVHM/NHCT140-CCBM ngày 09 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng (công ty con) và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 đồng;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
+ Thời hạn của hợp đồng: được ghi trên Giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng lần nhận nợ;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.418.291.023 đồng;
+ Các biện pháp bảo đảm tiền vay: quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB082528, mã CQ-00066 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 05 năm 2005 cho Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng (công ty con), bao gồm nhà làm việc 4 tầng và nhà làm việc từ tầng 1 đến tầng 3 thuộc công trình xây dựng 11 tầng.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 5152/2025/HDTD/BDI ngày 17 tháng 04 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (công ty con) và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tối đa: 15.000.000.000 đồng;
+ Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này;
+ Lãi suất cho vay: được quy định theo từng giấy nhận nợ;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 887.040.000 đồng;
+ Các biện pháp bảo đảm tiền vay: các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại tổ dân phố số 8, phố Viên, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả liên quan đến Hợp đồng tư vấn giữa Tổng Công ty với Công ty Cổ phần Gang thép Thái Nguyên theo kết luận số 167/KL-TTCP ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Thanh tra Chính phủ về Dự án mở rộng sản xuất giai đoạn 2 – Công ty Gang thép Thái Nguyên và có thể phải trả lại giá trị hợp đồng đã thu.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**357.744.480.000**	**(15.975.850.433)**	**22.546.747.496**	**989.424.183**	**34.008.628.124**	**67.859.570.424**	**467.172.999.794**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	46.132.754.708	9.643.828.897	55.776.583.605
Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	-	-	-	-	(27.231.974.396)	-	(27.231.974.396)
Phân phối lợi nhuận tại VCC	-	-	674.648	-	(1.935.540.297)	(4.641.580.268)	(6.576.445.917)
Phân phối lợi nhuận tại CCBM	-	-	-	-	(9.027.091)	(43.366.758)	(52.393.849)
Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(59.765.174)	(299.286.902)	(359.052.076)
Phân phối lợi nhuận tại CDC	-	-	-	-	(798.530.626)	(1.966.735.699)	(2.765.266.325)
Tăng khác	-	-	-	-	23.077.492	22.172.491	45.249.983
Số dư cuối năm trước	**357.744.480.000**	**(15.975.850.433)**	**22.547.422.144**	**989.424.183**	**50.129.622.740**	**70.574.602.185**	**486.009.700.819**
Số dư đầu năm nay	**357.744.480.000**	**(15.975.850.433)**	**22.547.422.144**	**989.424.183**	**50.129.622.740**	**70.574.602.185**	**486.009.700.819**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	44.289.166.474	13.199.224.234	57.488.390.708
Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	-	-	1.600.000.000	-	(37.188.804.024)	-	(35.588.804.024)
Phân phối lợi nhuận tại VCC	-	-	1.658.638	-	(2.839.164.931)	(6.827.744.912)	(9.665.251.205)
Phân phối lợi nhuận tại CCBM	-	-	-	-	(10.899.943)	(52.364.547)	(63.264.490)
Phân phối lợi nhuận tại CDC	-	-	-	-	(992.800.520)	(2.426.846.367)	(3.419.646.887)
Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(78.140.373)	(310.403.323)	(388.543.696)
Tăng khác	-	-	-	-	3	-	3
Số dư cuối năm nay	**357.744.480.000**	**(15.975.850.433)**	**24.149.080.782**	**989.424.183**	**53.308.979.426**	**74.156.467.270**	**494.372.581.228**

Trong năm 2025, Tổng Công ty và các công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

		Các công ty con phân phối cho		
Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát (2)	Cộng (3)=(1)+(2)
	VND	VND		VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	1.600.000.000	1.658.638	552.879	1.600.552.879
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.969.245.624	3.919.347.129	3.747.724.242	10.716.969.866
Chi trả cổ tức (bằng 8% vốn điều lệ)	28.619.558.400	6.173.290.469	5.851.781.531	34.471.339.931

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	87,32	312.377.480.000	87,32	312.377.480.000
Oriental Consultants Global Co., Ltd.	6,92	24.760.000.000	6,92	24.760.000.000
Các cổ đông khác	5,76	20.607.000.000	5,76	20.607.000.000
	100	**357.744.480.000**	**100**	**357.744.480.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*357.744.480.000*	*357.744.480.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*357.744.480.000*	*357.744.480.000*
Cổ tức:		
- *Cổ tức phải trả đầu năm*	*718.769.721*	*1.192.798.418*
- *Cổ tức phải trả trong năm*	*34.471.339.931*	*25.725.258.724*
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	34.471.339.931	25.725.258.724
- *Cổ tức đã chi trả bằng tiền*	*(34.367.908.236)*	*(26.199.287.421)*
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	(34.367.908.236)	(26.199.287.421)
- *Cổ tức còn phải trả cuối năm*	*822.201.416*	*718.769.721*

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.774.448	35.774.448
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	35.774.448	35.774.448
- *Cổ phiếu phổ thông*	*35.774.448*	*35.774.448*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.774.448	35.774.448
- *Cổ phiếu phổ thông*	*35.774.448*	*35.774.448*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	24.149.080.782	22.547.422.144
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	989.424.183	989.424.183
	25.138.504.965	**23.536.846.327**

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê đất tại 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa (nay là số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng), thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh thời hạn thuê 50 năm từ ngày 26 tháng 04 năm 2005. Diện tích khu đất thuê là 1.667,4 m^2. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

CCBM ký hợp đồng thuê đất tại 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh thời hạn thuê 39 năm 9 tháng 23 ngày kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2005. Diện tích khu đất thuê là 1.658 m^2. Theo hợp đồng này, CCBM phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

USCO ký hợp đồng thuê đất tại ngõ 54 đường Ngọc Hồi, khu Quốc Bảo, phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội để sử dụng trong thời hạn 20 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1996 với diện tích 8.685,9 m^2 và thuê đất tại 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội trong thời hạn 20 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 với diện tích 748 m^2. Ngoài ra, USCO còn ký các hợp đồng thuê đất tại Quy Nhơn, Phú Yên và một số địa chỉ khác. Theo các hợp đồng này, USCO phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

VCC ký hợp đồng thuê đất tại ngõ 122 Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh với tổng diện tích khu đất thuê là 984 m^2 trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 07 tháng 02 năm 2007 và thuê đất tại phường Hai Bà Trưng, Hà Nội với diện tích thuê là 480,9 m^2 trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 06 tháng 04 năm 2005. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	110.956,70	136.886,77
- Đồng Euro (EUR)	218,75	218,75

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	742.934.000	7.439.179.724
Doanh thu cung cấp dịch vụ	998.977.275.044	702.132.722.204
Doanh thu hợp đồng xây dựng	97.232.152.111	27.575.181.393
	1.096.952.361.155	**737.147.083.321**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**18.518.519**	**280.000.000**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	466.965.000	7.391.730.484
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	811.619.031.177	566.064.835.206
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	94.562.565.266	25.782.795.520
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(21.071.490)	21.071.490
	906.627.489.953	**599.260.432.700**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	**2.982.692.408**	**283.291.852**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	13.635.470.938	14.243.174.966
Cổ tức được chia	8.612.770.705	7.849.518.146
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	93.679.496	314.182.247
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	38.775.191	238.124.011
	22.380.696.330	**22.644.999.370**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan	**7.957.115.000**	**7.337.280.000**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	687.667.368	367.472.530
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.957.535	65.876.456
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.415.140	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	849.116.454	-
	1.555.156.497	**433.348.986**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.492.295.994	2.271.782.578
Chi phí nhân công	78.352.181.692	53.247.116.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.276.261.213	3.104.379.380
Thuế, phí, lệ phí	2.632.687.061	5.933.750.214
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	5.299.042.790	(1.566.579.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.267.619.858	7.527.309.320
Chi phí khác bằng tiền	34.764.396.173	25.692.933.682
	139.084.484.781	**96.210.692.020**

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	520.950.957	101.150.000
Thu từ phương án thiết kế và giải thưởng nhận được	768.148.147	706.910.741
Thu nhập khác	1.580.374.617	395.502.631
	2.869.473.721	**1.203.563.372**

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	630.033.746	-
Các khoản bị phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	265.179.821	174.467.217
Chi phí thi tuyển phương án thiết kế	733.237.018	441.832.240
Chi phí khác	1.165.920.546	1.156.406.999
	2.794.371.131	**1.772.706.456**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	5.744.470.258	6.310.381.606
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô Thị Việt Nam (VCC)	4.550.716.781	3.542.724.346
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	30.725.917	48.006.725
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	2.285.771.741	1.462.497.245
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	410.176.657	295.581.833
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**13.021.861.354**	**11.659.191.755**
Thu lại thuế thu nhập doanh nghiệp các phòng nghiệp vụ	81.493.528	1.744.479.764
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	2.399.723.665	2.946.875.592
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(14.000.696.162)	(13.950.823.446)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	**1.502.382.385**	**2.399.723.665**

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	44.289.166.474	46.132.754.708
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	44.289.166.474	46.132.754.708
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	35.774.448	35.774.448
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.238**	**1.290**

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	219.594.735.275	139.309.248.617
Chi phí nhân công	448.123.645.985	292.050.575.992
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.808.730.549	10.470.489.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.117.240.584	90.759.837.600
Chi phí khác bằng tiền	210.751.222.346	148.339.225.679
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	5.277.971.300	(1.545.507.814)
	1.072.673.546.039	**679.383.869.124**

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như biến động tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	119.508.219.938	-	-	119.508.219.938
Phải thu khách hàng, phải thu khác	364.563.748.030	422.920.000	-	364.986.668.030
Các khoản cho vay	328.344.427.598	367.000.000	-	328.711.427.598
	812.416.395.566	**789.920.000**	**-**	**813.206.315.566**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.662.792.653	-	-	72.662.792.653
Phải thu khách hàng, phải thu khác	309.060.111.206	409.822.000	-	309.469.933.206
Các khoản cho vay	265.625.290.848	1.067.000.000	-	266.692.290.848
	647.348.194.707	**1.476.822.000**	**-**	**648.825.016.707**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	29.438.761.498	-	-	29.438.761.498
Phải trả người bán, phải trả	266.317.593.710	9.368.186.525	-	275.685.780.235
Chi phí phải trả	33.944.299.166	-	-	33.944.299.166
	329.700.654.374	**9.368.186.525**	**-**	**339.068.840.899**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	36.374.860.709	-	-	36.374.860.709
Phải trả người bán, phải trả	212.487.044.093	9.923.056.352	-	222.410.100.445
Chi phí phải trả	24.888.716.887	-	-	24.888.716.887
	273.750.621.689	**9.923.056.352**	**-**	**283.673.678.041**

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có giao dịch với Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	Ông Nguyễn Xuân Hải - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị công ty này
Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	Ông Nguyễn Văn Phúc - Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị công ty này
Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác của Tổng Công ty và người có liên quan của các cá nhân này	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận, cổ tức được chia	**7.957.115.000**	**7.337.280.000**
Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	611.795.000	562.190.000
Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	1.018.080.000	2.290.680.000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	2.754.000.000	1.652.400.000
Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	2.522.970.000	2.106.810.000
Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	795.270.000	725.200.000
Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	255.000.000	-
Doanh thu	**18.518.519**	**280.000.000**
Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam	18.518.519	-
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp	-	280.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**2.982.692.408**	**283.291.852**
Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	7.407.408	70.851.852
Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	2.975.285.000	212.440.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Tổng Công ty:	**4.654.800.000**	**3.346.943.182**
Ông Thân Hồng Linh - Chủ tịch Hội đồng quản trị	595.200.000	486.000.000
Ông Trần Đức Toàn - Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc	595.200.000	480.000.000
Bà Kiều Bích Hoa - Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Bá Minh - Thành viên Hội đồng quản trị	481.200.000	378.000.000
Ông Tống Văn Toàn - Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	378.000.000
Ông Nguyễn Đình Thi - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	378.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hải - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	378.000.000
Ông Nguyễn Minh Hồng - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	364.875.000
Ông Nguyễn Trường Linh - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	378.000.000
Ông Đoàn Đức Phi - Phó Tổng Giám đốc	481.200.000	30.068.182
Thu nhập của các thành viên trong Ban Kiểm soát	**553.200.000**	**450.000.000**
Ông Nguyễn Văn Phúc - Trưởng ban kiểm soát	481.200.000	378.000.000
Ông Hoàng Khánh Duy - Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Vũ Thành - Thành viên ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Trịnh Tuấn Anh	**Nguyễn Thị Đoan Trang**	**Trần Đức Toàn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026