

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước, trước đây là Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp theo Quyết định số 154/BXD-TCLĐ ngày 13 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300403987 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hiện nay Công ty đang đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hà Nội.

Mã chứng khoán : NAC

Vốn điều lệ : 28.350.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 29 Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM.

Điện thoại : +84 28 39 100 631 – 634

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

4.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Vinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Thành viên
Ông Võ Công Tuấn	Thành viên
Bà Ngô Thị Hương Ly	Thành viên

4.2. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Văn Tuấn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Duy Trác	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Khoa	Thành viên

4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Vinh	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Côn	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nghiêm Mạnh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	03/01/2025	
Bà Vũ Hòa Lan	Kế toán trưởng		

5. Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

STT	Tên đơn vị	Mã số thuế	Địa chỉ
01	Chi nhánh Cần Thơ	0300403987-004	Số 67 K4 Tổ 10, KV2, Phường Tân An, TP Cần Thơ
02	Chi nhánh Miền Bắc	0300403987-003	Tầng 11, toà nhà COMA, số 125D Minh Khai, Phường Bạch Mai, TP Hà Nội
03	Chi nhánh – Trung tâm Khoa học công nghệ và Kỹ thuật Xây dựng	0300403987-001	49 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
04	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
05	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 2	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
06	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 3	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
07	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 4	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
08	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 5	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
09	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 6	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
10	Xí nghiệp Khảo sát thiết kế và Xây dựng nền móng	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
11	Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Dân dụng Công nghiệp	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
12	Trung tâm Quản lý dự án và Giám sát thi công	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
13	Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

14	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
15	Trung tâm Kết cấu 1	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
16	Trung tâm Kiến trúc 1	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
17	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Cơ điện	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
18	Trung tâm Quy hoạch và Phát triển Đô thị	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
19	Trung tâm Kiến trúc 2	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

6. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Vinh – Tổng Giám đốc Công ty.

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty từ trang 08 đến trang 46.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) này, Ban Điều hành đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).
- Lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán

tuan thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) .

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) .

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đính kèm. Báo cáo tài chính (tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

TM. Hội đồng quản trị



ĐẶNG NGUYỄN ÂN
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Số: 120305/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (tổng hợp) kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp).

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (tổng hợp) của 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 (tổng hợp) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính (tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính (tổng hợp).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Ths.Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN số 1523-2023-071-1

Chức ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN số 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

VIETVALUES

0309
C
TRÁCH
KIỂM T
CH
N 5

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỔNG HỢP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		179.820.523.901	128.467.051.657
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	62.683.472.097	42.185.376.935
111	1. Tiền		62.683.472.097	42.185.376.935
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		50.021.500.000	12.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	50.021.500.000	12.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.311.641.348	53.874.388.919
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	65.724.777.157	64.959.494.884
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	3.825.532.509	1.576.475.085
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	7.388.473.564	6.660.956.294
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(22.627.141.882)	(19.322.537.344)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	12.348.519.887	19.292.576.808
141	1. Hàng tồn kho		12.348.519.887	19.292.576.808
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		455.390.569	614.708.995
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	437.999.186	597.317.612
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.391.383	17.391.383
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		9.997.564.702	38.203.058.041
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		926.140.000	910.510.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	926.140.000	910.510.000
220	II. Tài sản cố định		4.404.222.133	3.920.697.924
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	2.404.713.046	3.312.993.971
222	- Nguyên giá		29.387.791.089	29.682.844.569
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.983.078.043)	(26.369.850.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	1.999.509.087	607.703.953
228	- Nguyên giá		10.925.590.064	9.449.590.064
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.926.080.977)	(8.841.886.111)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		2.700.940.000	32.075.940.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	2.700.940.000	2.700.940.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	375.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	-	29.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.966.262.569	1.295.910.117
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	1.645.588.249	1.056.822.957
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.11	320.674.320	239.087.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		189.818.088.603	166.670.109.698

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp

Địa chỉ: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM

Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		151.523.136.434	127.686.710.900
310	I. Nợ ngắn hạn		151.269.541.261	127.433.115.727
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	2.015.990.263	2.616.224.235
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	90.647.847.155	85.361.691.523
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	5.988.834.199	4.825.827.930
314	4. Phải trả người lao động	V.15	32.205.173.391	20.830.600.948
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	12.570.337.899	3.576.008.820
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	2.273.292.524	4.375.462.874
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18	1.603.371.600	1.195.435.800
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	3.964.694.230	4.651.863.597
330	II. Nợ dài hạn		253.595.173	253.595.173
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	253.595.173	253.595.173
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.294.952.169	38.983.398.798
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	38.294.952.169	38.983.398.798
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		28.350.000.000	28.350.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		28.350.000.000	28.350.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.099.722.626	1.099.722.626
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.845.229.543	-9.533.676.172
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		8.845.229.543	9.533.676.172
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		189.818.088.603	166.670.109.698

Tp.HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN KHOÁI

VŨ HÒA LAN



NGUYỄN VĂN VINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP)

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	299.575.905.934	223.620.675.713
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		265.685.616	1.768.519
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		299.310.220.318	223.618.907.194
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	262.426.945.279	195.696.858.943
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.883.275.039	27.922.048.251
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	4.506.350.465	5.662.160.484
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	105.612	(4.989.084.118)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	30.691.595.835	27.086.263.717
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.697.924.057	11.487.029.136
31	11. Thu nhập khác	VI.6	103.731.257	191.663.019
32	12. Chi phí khác	VI.7	216.606.409	201.241.429
40	13. Lợi nhuận khác		(112.875.152)	(9.578.410)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.585.048.905	11.477.450.726
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	1.821.406.522	2.182.861.714
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	(81.587.160)	(239.087.160)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.845.229.543	9.533.676.172
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10a	1.856	2.000
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10b	1.856	2.000

Tp.HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN KHOÁI

VŨ HÒA LAN

NGUYỄN VĂN VINH



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỔNG HỢP)
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.585.048.905	11.477.450.726
	2. Điều chỉnh cho các khoản		1.702.003.171	(4.886.707.041)
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	V.9-V.10	2.495.813.298	2.621.778.635
03	- Các khoản dự phòng	V.6-V.18	3.712.540.338	(1.856.293.485)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	VI.3	(1.080.890)	(1.331.422)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3	(4.505.269.575)	(5.650.860.769)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.287.052.076	6.590.743.685
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.923.295.481)	(8.839.245.185)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.7	6.944.056.921	8.909.496.218
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		24.636.869.346	16.455.199.436
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.8	(429.446.866)	(448.070.210)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.519.056
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.14	(1.967.616.767)	(1.578.396.772)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	10.486.000
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.19	(4.550.845.539)	(1.707.821.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.996.773.690	19.393.910.681
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.979.337.507)	(472.480.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	(41.521.500.000)	(42.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	33.000.000.000	36.501.004.307
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	4.999.052.411
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a-VI.3	4.671.078.089	6.726.803.033
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(6.829.759.418)	5.754.379.751
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.17a-V.20	(5.670.000.000)	(3.402.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(5.670.000.000)	(3.402.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		20.497.014.272	21.746.290.432
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		42.185.376.935	20.437.755.081
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	VI.3	1.080.890	1.331.422
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	62.683.472.097	42.185.376.935

Người lập biểu

NGUYỄN VĂN KHOÀI

Kế toán trưởng

VŨ HÒA LAN

Tp.HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN VINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 34% so với năm trước, giá vốn hàng bán tăng tương ứng theo tỷ lệ doanh thu, tăng 34,1% so với năm trước, dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 32,1% so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 20% so với năm trước và chi phí hoạt động tài chính tăng so với năm trước chủ yếu do năm trước chuyển nhượng cổ phiếu đang nắm giữ có lãi (hoàn nhập dự phòng với số tiền 4.999.052.411 VND, lãi với số tiền 1.058.332.682 VND).
- Chi phí nhân công tăng do lương tăng theo thâm niên và tăng theo tỷ lệ doanh thu làm cho chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 13,3% so với năm trước.

Các yếu tố trên làm cho tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 7,8% so với năm trước.

0312
CÔNG
CHÍNH
KẾ TOÁN
HUẤN
- TP.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Mã số thuế	Địa chỉ
01	Chi nhánh Cần Thơ	0300403987-004	Số 67 K4 Tổ 10, KV2, Phường Tân An, TP Cần Thơ
02	Chi nhánh Miền Bắc	0300403987-003	Tầng 11, toà nhà COMA, số 125D Minh Khai, Phường Bạch Mai, TP Hà Nội
03	Chi nhánh – Trung tâm Khoa học công nghệ và Kỹ thuật Xây dựng	0300403987-001	49 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
04	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
05	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 2	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
06	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 3	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
07	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 4	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
08	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 5	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
09	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 6	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
10	Xí nghiệp Khảo sát thiết kế và Xây dựng nền móng	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
11	Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Dân dụng Công nghiệp	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
12	Trung tâm Quản lý dự án và Giám sát thi công	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
13	Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
14	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
15	Trung tâm Kết cấu 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
16	Trung tâm Kiến trúc 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
17	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Cơ điện	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
18	Trung tâm Quy hoạch và Phát triển Đô thị	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
19	Trung tâm Kiến trúc 2	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 397 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 392 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con,

công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng 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;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Chi phí sử dụng phần mềm

Chi phí sử dụng phần mềm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15 năm
Máy móc, thiết bị	02 – 15 năm
Phương tiện vận tải	05 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Giá trị thương hiệu

Giá trị thương hiệu được xác định khi Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các

khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo luật lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

12. Quỹ lương

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động được xây dựng trên cơ sở hợp đồng lao động.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập Công ty được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) giữa niên độ và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Các bên có liên quan

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

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

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

20. Số liệu so sánh

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại cho phù hợp với tỷ lệ trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	Báo cáo KQHĐKD			
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.092	2.000	(92)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.092	2.000	(92)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	28.928.220.915	21.257.863.577
1.2	Tiền gửi ngân hàng	33.755.251.182	20.927.513.358
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	Cộng	62.683.472.097	42.185.376.935

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay và nợ.

Tiền gửi ngân hàng:

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
		USD	EUR	VND	USD	EUR	VND
1	Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	-	-	14.851.758.926	-	-	5.935.874.584
2	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (VND)	-	-	9.229.719.898	-	-	9.999.441.992
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển VN - CN Tp.HCM	-	-	6.895.686.783	-	-	3.337.670.270
4	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn	-	-	1.240.771.264	-	-	479.548.519
5	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn	-	-	374.711.190	-	-	2.397.338

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp
 Địa chỉ: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6	Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	-	-	333.073.852	-	-	315.462.262
7	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	-	-	223.267.142	-	-	2.000.011
8	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	-	-	113.233.872	-	-	113.120.699
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp.HCM	-	-	92.309.208	-	-	4.699.534
10	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Tp.HCM	-	-	86.684.774	-	-	1.824.145
11	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Phú Lâm	-	-	70.857.278	-	-	71.446.152
12	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	-	-	62.021.157	-	-	1.055.828
13	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Tp.HCM	-	-	45.796.722	-	-	12.763.627
14	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Long An	-	-	42.139.857	-	-	325.250.440
15	Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tp.HCM	-	-	30.729.760	-	-	253.411.995
16	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB - CN Tp.HCM	-	-	27.455.131	-	-	27.531.621
17	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (USD)	400,67	-	10.377.353	785,79	-	19.841.198
18	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Tân Bình	-	-	7.480.847	-	-	7.470.300
19	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (EUR)	-	203,47	6.128.109	-	203,23	5.300.442
20	Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Tp.HCM	-	-	5.497.499	-	-	5.220.863
21	Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Vũng Tàu	-	-	4.439.327	-	-	4.808.773
22	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - CN Thủ Đức	-	-	1.111.233	-	-	1.372.765
	Cộng	400,67	203,47	33.755.251.182	785,79	203,23	20.927.513.358

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	50.021.500.000	50.021.500.000	12.500.000.000	12.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	50.021.500.000	50.021.500.000	12.500.000.000	12.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sài Gòn	9.000.000.000	9.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	8.000.000.000	8.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	7.500.000.000	7.500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương – CN TP.HCM	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – CN TP.HCM	521.500.000	521.500.000	500.000.000	500.000.000
Dài hạn	-	-	29.000.000.000	29.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	29.000.000.000	29.000.000.000
Cộng	50.021.500.000	50.021.500.000	41.500.000.000	41.500.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.700.940.000	2.700.940.000	-	2.700.940.000	2.700.940.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD (#)	2.700.940.000	2.700.940.000	-	2.700.940.000	2.700.940.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	375.000.000	375.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Lilama	-	-	-	375.000.000	375.000.000	-
Cộng	2.700.940.000	2.700.940.000	-	3.075.940.000	3.075.940.000	-

(#) Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9892926804 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của UBND Tp.HCM và Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300711903 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 8 năm 2019, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD là 7.716.971.000 VND, tương đương với 771.697 cổ phần. Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD với số tiền là 2.700.940.000 đồng, tương đương 270.940 cổ phần, chiếm 35% vốn điều lệ (số đầu năm tương đương 35% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích 35%.

(*) Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Do đó, Công ty xác định giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 dựa trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD có lãi, công ty không có lỗ lũy kế và trong năm Công ty được chia lợi nhuận còn lại của năm 2024.

Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	(4.999.052.411)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(4.999.052.411)
Số cuối năm	-	-

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch giữa Công ty với công ty liên doanh, liên kết như sau

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD		
Cổ tức được chia	1.711.862.545	2.208.959.702
Cổ tức đã nhận	(2.461.862.545)	(2.858.959.702)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cam kết vốn trong tương lai.

2017
 CÔNG TY
 NIỆM HỒ
 DẤY VÀ
 CHỮ
 KÝ
 TP. HỒ

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	65.724.777.157	64.959.494.884
Ban quản lý Dự án Đầu tư XD khu vực Quận Bình Tân	2.687.748.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư XD Quận Đống Đa	2.157.640.358	4.889.495.358
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bình Tiên	2.296.883.636	2.296.883.636
Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh	1.168.707.894	1.168.707.894
Các khách hàng khác	57.413.797.269	56.604.407.996
Cộng	65.724.777.157	64.959.494.884

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp khác	3.825.532.509	1.576.475.085
Công ty CP ĐT XD TM Khang Việt	1.015.334.700	-
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt	120.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kiểm định Sài Gòn	93.077.100	-
Các nhà cung cấp khác	2.597.120.709	1.476.475.085
Cộng	3.825.532.509	1.576.475.085

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	1.375.000.000		1.750.000.000	-
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (Công ty mẹ) (*)	375.000.000	-	-	-
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD	1.000.000.000	-	1.750.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	6.013.473.564	(218.627.939)	4.910.956.294	(218.627.939)
Tạm ứng của nhân viên	1.842.296.620	(218.627.939)	2.497.425.177	(218.627.939)
Ký quỹ ký cược	228.513.983	-	532.000.000	-
Lãi dự thu	1.267.650.390	-	683.458.904	-
Các đối tượng khác	2.675.012.571	-	1.198.072.213	-
Cộng	7.388.473.564	(218.627.939)	6.660.956.294	(218.627.939)

Tạm ứng nhân viên

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	-	-	-	-
Đặng Quang Thức	889.598.681	-	889.598.681	-
Huỳnh Phúc Châu	100.000.000	-	-	-
Đỗ Lý Trung Cang	250.000.000	-	-	-
Các nhân viên khác	602.697.939	(218.627.939)	1.607.826.496	(218.627.939)
Cộng	1.842.296.620	(218.627.939)	2.497.425.177	(218.627.939)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b. Phải thu dài hạn khác

Chủ yếu là khoản ký quỹ thuê văn phòng của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	832.000.000	582.400.000	2.853.677.486	1.997.574.241
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>832.000.000</i>	<i>582.400.000</i>	<i>2.853.677.486</i>	<i>1.997.574.241</i>
Công ty TNHH MTV DV BĐS Minh Anh	400.000.000	280.000.000	-	-
Công ty CP Xây dựng Central	432.000.000	302.400.000	-	-
Các khách hàng khác	-	-	2.853.677.486	1.997.574.241
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	3.579.333.502	1.789.666.751	6.411.888.452	3.029.894.223
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>3.579.333.502</i>	<i>1.789.666.751</i>	<i>6.411.888.452</i>	<i>3.029.894.223</i>
Công ty CP Thiên Bình Minh	1.168.707.894	584.353.947	1.168.707.894	584.353.947
Công ty CP ĐT XD và TM Phú Điền	1.387.990.500	693.995.250	-	-
Các khách hàng khác	1.022.635.108	511.317.554	5.243.180.558	2.445.540.276
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	8.861.350.666	2.635.662.799	2.779.449.207	811.092.362
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>8.861.350.666</i>	<i>2.635.662.799</i>	<i>2.779.449.207</i>	<i>811.092.362</i>
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Bình Tiên	1.696.883.636	509.065.091	-	-
Công ty CP DV Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	714.909.091	214.472.727	714.909.091	214.472.727
Công ty CP ĐT XD Trung Nam	686.000.000	205.800.000	-	-
Các khách hàng khác	5.763.557.939	1.706.324.981	2.064.540.116	596.619.635
Quá hạn trên 03 năm	14.362.187.264	-	13.116.083.025	-
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>14.053.559.325</i>	<i>-</i>	<i>12.807.455.086</i>	<i>-</i>
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	676.968.000	-	676.968.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	664.122.000	-	664.122.000	-
Tổng Công ty Xây dựng 585	580.000.000	-	580.000.000	-
Công ty Cổ phần Hòa Giang Phú Quốc	532.000.000	-	532.000.000	-
Các khách hàng khác	11.600.469.325	-	10.354.365.086	-
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>90.000.000</i>	<i>-</i>	<i>90.000.000</i>	<i>-</i>
Viện quản lý tri thức về công nghệ	50.000.000	-	50.000.000	-
Công ty TNHH March Design	40.000.000	-	40.000.000	-
<i>Tạm ứng của nhân viên</i>	<i>218.627.939</i>	<i>-</i>	<i>218.627.939</i>	<i>-</i>
Trung tâm 4	218.627.939	-	218.627.939	-
Cộng	27.634.871.432	5.007.729.550	25.161.098.170	5.838.560.826

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

Chi tiết	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(19.322.537.344)	-	(19.322.537.344)
Trích lập dự phòng bổ sung	(5.954.168.983)	-	(5.954.168.983)
Hoàn nhập dự phòng	2.074.865.626	-	2.074.865.626
Hoàn nhập từ xử lý công nợ	574.698.819	-	574.698.819
Số cuối kỳ	(22.627.141.882)	-	(22.627.141.882)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-
Cộng	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Tháp SJC	937.928.938	-	937.928.938	-
Dự án mở rộng Bệnh viện Đa khoa Hoàn Mỹ Sài Gòn	934.871.879	-	934.871.879	-
Dự án Khu Du lịch biển Bãi Bụt - Sơn Trà	528.509.000	-	528.509.000	-
Dự án Bình An Riverside	460.785.397	-	-	-
Các Dự án khác	9.486.424.673	-	16.891.266.991	-
Cộng	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	106.277.991	279.277.460
Chi phí sử dụng phần mềm	331.721.195	165.898.980
Chi phí khác	-	152.141.172
Cộng	437.999.186	597.317.612

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	597.317.612	395.519.299
Tăng trong năm	857.856.084	1.078.160.830
Phân bổ trong năm	(1.017.174.510)	(876.362.517)
Số cuối năm	437.999.186	597.317.612

8b. Chi phí trả trước dài hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	648.038.610	464.225.484
Chi phí phần mềm	503.130.839	405.988.516
Chi phí sửa chữa	492.790.984	178.469.891
Chi phí khác	1.627.816	8.139.066
Cộng	1.645.588.249	1.056.822.957

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.056.822.957	810.551.060
Tăng trong năm	1.472.881.747	1.227.445.628
Phân bổ trong năm	(884.116.455)	(981.173.731)
Số cuối năm	1.645.588.249	1.056.822.957

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	9.169.778.270	9.502.456.710	10.950.159.589	60.450.000	29.682.844.569
2. Tăng trong năm	-	552.837.507	-	-	552.837.507
- Mua sắm trong năm	-	552.837.507	-	-	552.837.507
3. Giảm trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
- Thanh lý trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
4. Số cuối năm	9.169.778.270	9.207.403.230	10.950.159.589	60.450.000	29.387.791.089
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.169.778.270	7.808.350.268	6.991.310.703	60.450.000	24.029.889.241
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	9.169.778.270	8.590.497.559	8.549.124.769	60.450.000	26.369.850.598
2. Tăng trong năm	-	605.092.741	856.025.691	-	1.461.118.432
Khấu hao trong năm	-	605.092.741	856.025.691	-	1.461.118.432
3. Giảm trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
- Thanh lý trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
4. Số cuối năm	9.169.778.270	8.347.699.313	9.405.150.460	60.450.000	26.983.078.043
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	-	911.959.151	2.401.034.820	-	3.312.993.971
2. Tại ngày cuối năm	-	859.703.917	1.545.009.129	-	2.404.713.046
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính	Giá trị thương hiệu	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	7.554.821.144	1.894.768.920	9.449.590.064
2. Tăng trong năm	2.426.500.000	-	2.426.500.000
- Mua sắm trong năm	2.426.500.000	-	2.426.500.000
3. Giảm trong năm	(950.500.000)	-	(950.500.000)
- Giảm do hết thời hạn sử dụng	(950.500.000)	-	(950.500.000)
4. Số cuối năm	9.030.821.144	1.894.768.920	10.925.590.064
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.884.571.144	-	4.884.571.144
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	7.136.593.974	1.705.292.137	8.841.886.111
2. Tăng trong năm	939.956.414	94.738.452	1.034.694.866
- Khấu hao trong năm	939.956.414	94.738.452	1.034.694.866
3. Giảm trong năm	(950.500.000)	-	(950.500.000)
- Giảm do hết thời hạn sử dụng	(950.500.000)	-	(950.500.000)
4. Số cuối năm	7.126.050.388	1.800.030.589	8.926.080.977
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	418.227.170	189.476.783	607.703.953
2. Tại ngày cuối năm	1.904.770.756	94.738.331	1.999.509.087
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN hoãn lại do trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc	239.087.160	81.587.160	320.674.320
Cộng	239.087.160	81.587.160	320.674.320

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp khác	2.015.990.263	2.616.224.235
Công ty CP Khảo sát và Xây dựng USCO	577.849.718	-
Công ty CP ĐT XD KT Công nghệ Hutech	526.105.743	427.450.525
Các nhà cung cấp khác	912.034.802	2.188.773.710
Cộng	2.015.990.263	2.616.224.235

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp khác	90.647.847.155	85.361.691.523
Công ty CP Tập đoàn Hà Đô	2.294.500.000	2.294.500.000
Công ty CP Sài Gòn Kim Cương	4.531.602.273	4.531.602.273
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Hoàn Mỹ Sài Gòn	3.266.554.546	3.266.554.546
Công ty CP Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản	2.804.700.000	2.804.700.000
Các khách hàng khác	77.750.490.336	72.464.334.704
Cộng	90.647.847.155	85.361.691.523

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	2.492.828.779	16.692.213.960	(16.209.706.216)	-	2.975.336.523
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.079.376.450	1.821.406.522	(1.967.616.767)	-	933.166.205
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.241.710.494	8.953.027.573	(8.126.349.043)	-	2.068.389.024
Tiền thuê đất	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	11.912.207	8.925.044	(8.894.804)	-	11.942.447
Cộng	-	4.825.827.930	27.481.573.099	(26.318.566.830)	-	5.988.834.199

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

15. Phải trả người lao động

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	32.205.173.391	20.830.600.948
Cộng	32.205.173.391	20.830.600.948

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí các công trình đã thực hiện	12.326.761.185	2.985.588.820
Chi phí phải trả khác	243.576.714	590.420.000
Cộng	12.570.337.899	3.576.008.820

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	855.580.000	855.580.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD	855.580.000	855.580.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.417.712.524	3.519.882.874
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	263.955.080	301.540.748
Phải trả cổ tức cho cổ đông	197.548.380	197.548.380
Các khoản phải trả khác	956.209.064	3.020.793.746
Cộng	2.273.292.524	4.375.462.874

17b. Phải trả dài hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	253.595.173	253.595.173
Nhận ký quỹ, ký cược	253.595.173	253.595.173
Công ty TNHH C.G. Engineering Việt Nam	208.523.700	208.523.700
Công ty CP XD và Kỹ thuật Sinh Hùng	45.071.473	45.071.473
Cộng	253.595.173	253.595.173

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	197.548.380	197.548.380
Phải trả cổ tức cho cổ đông	197.548.380	197.548.380
Cộng	197.548.380	197.548.380

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.603.371.600	1.195.435.800
Cộng	1.603.371.600	1.195.435.800

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.651.863.597	3.386.992.363	(4.074.161.730)	3.964.694.230
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành	-	476.683.809	(476.683.809)	-
Cộng	4.651.863.597	3.863.676.172	(4.550.845.539)	3.964.694.230

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
Số dư đầu năm trước	28.350.000.000	1.099.722.626	5.514.461.938	34.964.184.564
Tăng trong năm trước	-	-	9.533.676.172	9.533.676.172
Giảm trong năm trước	-	-	(5.514.461.938)	(5.514.461.938)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	28.350.000.000	1.099.722.626	9.533.676.172	38.983.398.798
Tăng trong năm	-	-	8.845.229.543	8.845.229.543
<i>Tăng từ lợi nhuận</i>	-	-	8.845.229.543	8.845.229.543
Giảm trong năm	-	-	(9.533.676.172)	(9.533.676.172)
<i>Phân phối trong năm</i>	-	-	(9.533.676.172)	(9.533.676.172)
Số dư cuối năm	28.350.000.000	1.099.722.626	8.845.229.543	38.294.952.169

20b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

<i>Chi tiết</i>	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	48,57%	13.770.000.000	13.770.000.000
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP	5,33%	1.510.000.000	1.510.000.000
Tổng Công ty IDICO – CTCP	4,76%	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ đông khác	41,34%	11.720.000.000	11.720.000.000
Cộng	100,00%	28.350.000.000	28.350.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	13.770.000.000	48,57%	13.770.000.000	-
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP	1.510.000.000	5,33%	1.510.000.000	-
Tổng Công ty IDICO – CTCP	1.350.000.000	4,76%	1.350.000.000	-
Cổ đông khác	11.720.000.000	41,34%	11.720.000.000	-
Cộng	28.350.000.000	100,00%	28.350.000.000	-

20c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	28.350.000.000	28.350.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	28.350.000.000	28.350.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(5.670.000.000)	(3.402.000.000)

20d. Cổ phiếu

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.835.000	2.835.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu phổ thông	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu phổ thông	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20e. Cổ tức

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	5.670.000.000	3.402.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	5.670.000.000	3.402.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc năm tài chính	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

20f. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong qua trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

20g. Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm	9.533.676.172
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.845.229.543
Phân phối trong năm	(9.533.676.172)
- Chia cổ tức	(5.670.000.000)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.386.992.363)
- Quỹ thưởng ban quản lý điều hành	(476.683.809)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	8.845.229.543

Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Gốc ngoại tệ	VND	Gốc ngoại tệ	VND
Ngoại tệ các loại (USD)	400,67	10.377.353	785,79	19.841.198
Ngoại tệ các loại (EUR)	203,47	6.128.109	203,23	5.300.442

Nợ khó đòi đã xử lý

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
TKKC cao ốc Ceasar Place Nguyễn Kim	390.000.000	-
Cộng	390.000.000	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	299.575.905.934	223.620.675.713
Cộng	299.575.905.934	223.620.675.713

1b Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong kỳ theo biên bản quyết toán của Nhà nước.

3. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	262.426.945.279	195.696.858.943
Cộng	262.426.945.279	195.696.858.943

4. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	2.509.785.030	2.105.524.678
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.995.484.545	2.496.971.702
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán kinh doanh	-	1.058.332.682
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.080.890	1.331.422
Cộng	<u>4.506.350.465</u>	<u>5.662.160.484</u>

5. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(4.999.052.411)
Các khoản chi phí khác	105.612	9.968.293
Cộng	<u>105.612</u>	<u>(4.989.084.118)</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	16.869.258.929	12.338.004.647
Chi phí vật liệu quản lý	1.153.397.826	772.087.534
Chi phí đồ dùng văn phòng	731.491.038	727.766.718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	978.217.718	930.839.668
Thuế, phí và lệ phí	12.395.505	12.951.111
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.879.303.357	5.003.229.255
Hoàn nhập Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.555.104.273)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.917.370.874	5.178.981.543
Các chi phí khác	2.150.160.588	3.677.507.514
Cộng	<u>30.691.595.835</u>	<u>27.086.263.717</u>

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thanh lý tài sản, công cụ	1.350.000	-
Xử lý công nợ	93.444.257	-
Thu nhập khác	8.937.000	191.663.019
Cộng	<u>103.731.257</u>	<u>191.663.019</u>

8. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt vi phạm hành chính	10.613.341	179.091.724
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	14.603.795	-
Xử lý công nợ	191.388.970	-
Chi phí khác	303	22.149.705
Cộng	216.606.409	201.241.429

9. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.585.048.905	11.477.450.726
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.506.016.294)	(1.026.963.051)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>490.549.141</i>	<i>1.470.008.651</i>
- Chi phí không được trừ	10.613.341	202.572.851
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	407.935.800	1.195.435.800
- Thù lao HĐQT	72.000.000	72.000.000
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(1.996.565.435)</i>	<i>(2.496.971.702)</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.995.484.545)	(2.496.971.702)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(1.080.890)	-
Thu nhập chịu thuế	9.079.032.611	10.450.487.675
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	9.079.032.611	10.450.487.675
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.815.806.522	2.090.097.535
Thuế TNDN nộp bổ sung (*)	5.600.000	1.924.500
Điều chỉnh giảm thuế TNDN năm 2022	-	(29.874.628)
Thuế TNDN truy thu	-	120.714.307
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.821.406.522	2.182.861.714

(*) Là khoản thuế TNDN nộp bổ sung về việc rà soát, xử lý hóa đơn không hợp lệ đã kê khai và nộp thuế năm 2024.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(81.587.160)	(239.087.160)
Cộng	(81.587.160)	(239.087.160)

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

11a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	8.845.229.543	9.533.676.172
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Điều hành (*)</i>	(3.584.496.843)	(3.863.676.172)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.835.000	2.835.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.856	2.000

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BĐH với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2.835.000	2.835.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.835.000	2.835.000

11b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.835.000	2.835.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.856	2.000

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.835.000	2.835.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.835.000	2.835.000

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.736.074.986	17.374.670.927
Chi phí nhân công	191.197.495.572	143.819.583.154
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.495.813.298	2.621.778.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.292.978.758	36.586.800.411
Chi phí khác	12.463.268.174	13.266.584.643
Cộng	288.185.630.788	213.669.417.770

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

3. Thu tiền từ đi vay

Công ty không phát sinh tiền thu từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Công ty không có tài sản cho thuê hoạt động.

4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

4a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt ()*

<i>Chi tiết</i>	Năm nay⁽¹⁾	Năm trước
Tiền lương	10.041.627.277	7.609.874.190
Tiền thưởng	-	3.500.000
Thù lao	1.080.000.000	1.080.000.000
Thu nhập khác	30.000.000	35.000.000
Cổ tức	698.390.000	442.880.400
Cộng	11.850.017.277	9.171.254.590

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

(1) Thu nhập năm 2025 là số tạm trình bày theo thực chi, do công ty chưa phân phối quỹ lương theo hiệu quả kinh doanh. Số liệu này sẽ được trình bày lại khi được duyệt chi quỹ lương hiệu quả.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

4b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2. Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

Công ty không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

6a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động của Công ty chủ yếu là các hoạt động dịch vụ về tư vấn xây dựng (tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, giám sát xây dựng,...).

6b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

9. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN KHOÀI

VŨ HÒA LAN

NGUYỄN VĂN VINH