



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ International Auditing Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ VÀ  
KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



Thành viên hãng AGN International  
Kiểm toán | Thuế | Tư vấn

A member firm of AGN International  
Audit | Tax | Advisory



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ VÀ  
KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 39

\\s721-ap-hn\11



BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Minh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)
Ông Phan Ngọc Cương	Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến ngày 7 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch (đã mất ngày 16 tháng 6 năm 2025)
Bà Lê Thị Ngọc Bích	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đăng Quang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám đốc (từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến ngày 7 tháng 12 năm 2025)
Ông Phan Ngọc Cương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Lê Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Lương Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)
Ông Lê Thanh Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đắc Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Nguyên Giáp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2025)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng ban
Ông Lê Minh Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch (từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 15 tháng 7 năm 2025)
Ông Phan Ngọc Cương	Chủ tịch (từ ngày 16 tháng 7 năm 2025 đến ngày 10 tháng 12 năm 2025)
Ông Hà Minh	Chủ tịch (từ ngày 11 tháng 12 năm 2025 đến ngày lập báo cáo này)



**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- 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 kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.



**TS Hà Minh**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026*



Số: 033008/2026/BCKT-iCPA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### Kính gửi:

Các Cổ đông

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

### 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 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.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính tổng hợp đến thuyết minh V.9 - Tài sản cố định vô hình. Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình có nguyên giá ban đầu là 1.150.000.000 đồng là giá trị thương hiệu nhận bản giao từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định giá trị doanh nghiệp số 1770/QĐ-BXD ngày 22 tháng 12 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO. Việc ghi nhận này có sự khác biệt so với các quy định về kế toán hiện hành.



**Nguyễn Thị Thanh Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1402-2023-072-1

Thay mặt và đại diện cho

**Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

A blue ink signature of Kiều Mạnh Long.

**Kiều Mạnh Long**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5727-2023-072-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN




Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		679.929.695.039	575.462.220.211
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	174.199.796.699	88.199.675.750
1. Tiền		111		171.199.796.699	88.199.675.750
2. Các khoản tương đương tiền		112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	V.2a	-	12.104.284.932
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		-	12.104.284.932
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		254.964.559.494	291.268.546.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	V.3	151.837.119.818	139.154.702.692
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.4	2.079.974.891	2.498.490.428
3. Phải thu ngắn hạn khác		136	V.5	148.355.220.589	169.593.832.467
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	V.6	(47.307.755.804)	(19.978.479.095)
IV. Hàng tồn kho		140		249.757.180.845	181.164.549.353
1. Hàng tồn kho		141	V.7	249.757.180.845	181.164.549.353
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		1.008.158.001	2.725.163.684
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	V.10a	1.008.158.001	734.493.422
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	V.16a	-	1.990.670.262
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200		355.693.100.558	363.344.266.042
I. Tài sản cố định		220		209.024.935.044	212.436.060.040
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.8	204.471.157.258	210.632.032.267
- Nguyên giá		222		261.473.962.985	265.001.175.976
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(57.002.805.727)	(54.369.143.709)
2. Tài sản cố định vô hình		227	V.9	4.553.777.786	1.804.027.773
- Nguyên giá		228		7.470.228.180	3.768.228.180
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(2.916.450.394)	(1.964.200.407)
II. Bất động sản đầu tư		230	V.11	127.622.625.492	130.536.052.388
- Nguyên giá		231		145.671.344.710	145.671.344.710
- Giá trị hao mòn lũy kế		232		(18.048.719.218)	(15.135.292.322)
III. Tài sản dở dang dài hạn		240		2.512.359.368	2.512.359.368
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	V.12	2.512.359.368	2.512.359.368
IV. Đầu tư tài chính dài hạn		250	V.2b	8.509.182.257	8.509.182.257
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252		4.800.000.000	4.800.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		4.105.000.000	4.105.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254		(395.817.743)	(395.817.743)
V. Tài sản dài hạn khác		260		8.023.998.397	9.350.611.989
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	V.10b	4.933.535.041	6.260.148.633
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262	V.13	3.090.463.356	3.090.463.356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		1.035.622.795.597	938.806.486.253



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>868.963.694.499</b>	<b>790.214.502.378</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>724.016.577.482</b>	<b>623.639.085.063</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	2.305.834.410	2.438.477.798
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	300.255.903.789	206.575.704.953
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16b	10.870.115.398	5.086.943.529
4.	Phải trả người lao động	314		26.646.250.994	19.407.900.434
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.647.683.170	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	34.329.963.848	102.880.706.552
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	311.075.924.770	225.896.502.788
8.	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	V.19	33.557.444.196	59.965.352.564
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.327.456.907	1.387.496.445
<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>330</b>		<b>144.947.117.017</b>	<b>166.575.417.315</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	125.881.748.885	128.952.604.987
2.	Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	5.147.284.483	5.147.284.483
3.	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	V.20	13.918.083.649	32.475.527.845
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>	<b>V.21</b>	<b>166.659.101.098</b>	<b>148.591.983.875</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>410</b>		<b>166.659.101.098</b>	<b>148.591.983.875</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		88.000.000.000	88.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		15.673.900.000	15.673.900.000
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		25.406.926.324	23.269.865.161
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.578.274.774	21.648.218.714
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a		277.607.089	277.607.089
- LNST chưa phân phối năm nay		421b		37.300.667.685	21.370.611.625
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>1.035.622.795.597</b>	<b>938.806.486.253</b>



Lưu Thị Mai Hiền  
Người lập biểu

Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng

TS Hà Minh  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị: VND			
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		599.109.926.121
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	599.109.926.121
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	501.213.991.636
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.895.934.485
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.641.571.978
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.125.110.541
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.251.298.701
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	72.465.913.381
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.946.482.541
10. Thu nhập khác	31	VI.6	4.192.937.477
11. Chi phí khác	32	VI.7	414.118.199
12. Lợi nhuận khác	40		3.778.819.278
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.725.301.819
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	8.445.153.550
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.090.463.356)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.370.611.625
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.698
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1.698







Lưu Thị Mai Hiền  
Người lập biểu

Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng

TS Hà Minh  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 30 tháng 03 năm 2026



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

CHỈ TIÊU		Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế		01	46.516.785.631	26.725.301.819
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	10.119.607.436	10.093.147.016
Các khoản dự phòng		03	27.329.276.709	12.847.091.206
(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		04	(829.828.461)	(241.415.699)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư		05	(3.637.822.052)	(2.316.422.329)
Chi phí lãi vay		06	7.237.361.578	8.251.298.701
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	86.735.380.841	55.359.000.714
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		09	16.676.886.189	22.501.886.974
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		10	(68.592.631.492)	(106.951.464.381)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả		11	114.416.573.463	49.519.395.188
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		12	1.052.949.013	253.844.156
Tiền lãi vay đã trả		14	(5.589.678.408)	(8.251.298.701)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(7.082.003.347)	(5.290.049.984)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		17	(4.489.590.000)	(4.425.910.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	133.127.886.259	2.715.403.966
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		21	(3.812.000.000)	(398.090.909)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		22	15.000.000	45.454.545
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác		23	(5.152.178.082)	(41.688.055.377)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	17.256.463.014	37.759.640.925
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	1.504.473.861	2.270.967.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	9.811.758.793	(2.010.083.032)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay		33	10.668.210.196	33.377.580.518
2. Tiền trả nợ gốc vay		34	(55.633.562.760)	(52.227.116.346)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(12.804.000.000)	(10.691.999.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	(57.769.352.564)	(26.541.535.822)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50	85.170.292.488	(25.836.214.888)
Tiền và tương đương tiền đầu năm		60	88.199.675.750	113.794.474.939
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61	829.828.461	241.415.699
Tiền và tương đương tiền cuối năm		70	174.199.796.699	88.199.675.750



Lưu Thị Mai Hiền  
Người lập biểu

Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng

TS Hà Minh  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 30 tháng 03 năm 2026



I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng - CONINCO được cổ phần hóa từ Công ty Tư vấn Công nghệ Thiết bị và Kiểm định Xây dựng theo Quyết định số 1770/QĐ - BXD ngày 22 tháng 12 năm 2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100106169 do Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 12 năm 2025.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: CONSULTANT AND INSPECTION JOINT STOCK COMPANY OF CONSTRUCTION TECHNOLOGY AND EQUIPMENT.

Tên viết tắt: CONINCO

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0100106169 thay đổi lần thứ 12 do Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 88.000.000.000 đồng (Tám mươi tám tỷ đồng). Tổng số cổ phiếu tương ứng là 8.800.000 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Địa chỉ trụ sở chính: số 4, phố Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn, giám sát xây dựng, cho thuê văn phòng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ các lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, giao thông, vận tải, xây dựng;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, chế tạo thiết bị dây chuyền công nghiệp;
- Tư vấn xây dựng hệ thống đảm bảo chất lượng công trình xây dựng và Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO cho các tổ chức;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, quan trắc tác động của môi trường tới chất lượng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng đô thị, nông thôn ;
- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; và
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng, cầu kiện xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các chi nhánh, đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

TT	Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng CONINCO	Hồ Chí Minh	Tư vấn Xây dựng
2.	Trung tâm Nghiên cứu Khoa học, Công nghệ và Đào tạo - CONINCO	Hà Nội	Nghiên cứu khoa học



I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

5. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty con/công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

TT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	Hà Nội	38%	38%	Bán buôn và bảo trì thang máy
2.	Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PTHT và Tư vấn Xây dựng	Hà Nội	33,96%	33,96%	Tư vấn Xây dựng
3.	Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long	Hà Nội	20%	20%	Kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

7. Nhân viên

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.308 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.091 người).

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng công ty và các đơn vị trực thuộc. Doanh thu, giá vốn và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán đang áp dụng

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, 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 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**2. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200; và
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết 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 công ty liên kết. Nếu công ty 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 và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào mức tổn thất có thể xảy ra theo đánh giá của Công ty. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Khi các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.



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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	Số năm
Máy móc và thiết bị	05 - 50
Phương tiện vận tải	03 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	06 - 07
	03 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình là thương hiệu Coninco, phần mềm kế toán Cyber Accounting 10.s, phần mềm nhập khẩu, phần mềm quản trị tập trung CMC và phần mềm Thiết kế và xây dựng trang website được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tòa nhà CONINCO tại địa chỉ số 4 phố Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 50 năm cho nhà cửa và vật kiến trúc.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ, chi phí thuê kho được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí thuê kho được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian của hợp đồng cho thuê kho.



Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu nhượng quyền thương hiệu CONINCO được tính dựa trên cơ sở doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư theo biểu phí sau:

Nội dung	Mức phí
Phí thường niên	2% doanh thu hoạt động tư vấn của năm
Phí tối thiểu	50.000.000 đồng

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư sẽ được quy đổi bằng 5% doanh thu từ các hoạt động khác.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất theo dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có 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 để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi trên cổ phiếu**

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

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



IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	9.626.178.073	1.598.304.512
Tiền gửi ngân hàng	161.573.618.626	86.601.371.238
Các khoản tương đương tiền (i)	3.000.000.000	-
Cộng	174.199.796.699	88.199.675.750

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam - Hội sở với lãi suất 2,6%/năm.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	12.104.284.932
Cộng	-	12.104.284.932

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
Gia trị hợp lý (*)	Gia trị hợp lý (*)	Gia trị hợp lý (*)	Gia trị hợp lý (*)

**b. Đầu tư góp vốn**  
**b1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

2.280.000.000	-	(*)	2.280.000.000	-	(*)
Công ty CP Kỹ thuật Cơ điện CONINCO					
Công ty CP CONINCO Thăng Long	1.800.000.000	(*)	1.800.000.000	(395.817.743)	(*)
Công ty CP CONINCO Đầu tư PTHT và Tư vấn Xây dựng	720.000.000	-	720.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>(395.817.743)</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>(395.817.743)</b>	<b>(*)</b>

**b2. Đầu tư vào đơn vị khác**

200.000.000	-	(*)	200.000.000	-	(*)
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh					
Công ty CP LILAMA LAND	375.000.000	-	375.000.000	-	(*)
Công ty CP CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường	750.000.000	-	750.000.000	-	(*)
Công ty CP Quản lý Dự án và Đầu tư - CPMI	800.000.000	-	800.000.000	-	(*)
Công ty CP CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	1.260.000.000	-	1.260.000.000	-	(*)
Công ty CP tư vấn 3C	720.000.000	-	720.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>4.105.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.105.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(*)</b>

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng công ty cảng hàng không Việt Nam - CTCP	4.875.440.793	4.047.667.853
Công ty TNHH Khu nghỉ dưỡng Bãi Dài	2.986.363.636	2.986.363.636
Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam	2.504.845.880	-
Công An tỉnh Quảng Ninh	2.380.051.621	1.919.001.311
Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng phường Đồng Đa	3.526.869.669	9.892.065.004
Bệnh viện Trung ương Quân đội 108	1.262.251.593	7.878.252.416
Phải thu ngắn hạn các khách hàng khác	134.301.296.626	112.431.352.472
<b>Cộng</b>	<b>151.837.119.818</b>	<b>139.154.702.692</b>
<b>Phải thu khách hàng các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>12.156.049</b>	<b>100.953.592</b>

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	980.341.646	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	1.099.633.245	2.498.490.428
<b>Cộng</b>	<b>2.079.974.891</b>	<b>2.498.490.428</b>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng (*)	73.490.422.606	36.795.872.121
Đặt cọc, Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	31.421.133.517	23.491.799.275
Phải thu khác	43.443.664.466	109.306.161.071
Phải thu khác-tiền BHXH, BHYT, KPCĐ	1.803.698.802	1.813.905.275
Phải thu khác-tiền Photocopy, In ấn tài liệu	3.475.180	33.973.240
Phải thu khác-khấu hao TSCĐ	1.196.504.982	2.877.332.306
Phải thu khác-tiền dịch vụ, tiền điện tòa nhà	78.385.560	157.508.980
Tiền ứng cho đoàn Tư vấn giám sát và quản lý dự án các công trình (**)	28.157.014.076	21.580.224.859
Phải thu lãi cho vay	1.334.868.454	-
Phải thu khác	10.869.717.412	82.843.216.411
<b>Cộng</b>	<b>148.355.220.589</b>	<b>169.593.832.467</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (TIẾP THEO)

(\*) Chi tiết tạm ứng thực hiện các hợp đồng với các khách hàng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đoàn TVGS và quản lý các Dự án của Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Nhà Quốc hội và hội trường Ba Đình	15.612.382.151	15.612.382.151
Cục Thủy Lợi, Bộ Nông nghiệp và Lâm Nghiệp, Cộng Hòa Dân chủ Nhân dân Lào	3.135.714.642	-
Cục Quản trị A, Văn phòng Trung ương Đảng	4.602.251.612	-
Các đối tượng khác	50.140.074.201	21.183.489.970
Cộng	73.490.422.606	36.795.872.121

(\*\*) Chi tiết ứng cho đoàn tư vấn giám sát và quản lý dự án các công trình, cụ thể như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	7.130.673.177	2.109.449.074
Dự án 239/05	3.316.282.516	3.316.282.516
Trung tâm dữ liệu Quốc Gia	3.384.128.062	-
Các đối tượng khác	14.325.930.321	16.154.493.269
Cộng	28.157.014.076	21.580.224.859



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ**

**VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO**

Số 4, phố Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, Hà Nội

**THUYẾT MINH BẠO CAO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. NỖ XẤU

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi
VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư VIDEC - Trường Thành	-	1.620.000.000	-
Công ty cổ phần xi măng Bắc Giang	-	1.093.506.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	-	1.031.280.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn FLC	-	500.280.874	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô	1.187.801.214	1.187.801.214	593.900.607
Công ty cổ phần Tập đoàn TMS	631.240.350	-	(631.240.350)
Các đối tượng khác	50.810.485.761	8.972.937.788	(41.837.547.973)
<b>56.874.594.199</b>	<b>9.566.838.395</b>	<b>(47.307.755.804)</b>	<b>23.922.274.068</b>
<b>3.943.794.973</b>	<b>(19.978.479.095)</b>	<b>3.943.794.973</b>	<b>(19.978.479.095)</b>

## 7. HẠNG TỌA KHO

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc VND	Dự phòng VND	Gia gốc VND	Dự phòng VND
240.000	-	240.000	-
249.757.180.845	-	181.164.309.353	-
249.757.180.845	-	181.164.549.353	-

Công cụ, dụng cụ  
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang



## 8. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.091.680.646 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 24.734.533.227 đồng).





CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ

VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO

Số 4, phố Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, Hà Nội

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

NGUỒN GIẢ	Tại ngày đầu năm	Mua trong năm	Tại ngày cuối năm	HAO MÒN LŨY KẾ	Tại ngày đầu năm	Khấu hao trong năm	Tại ngày cuối năm	GIÁ TRỊ CÒN LẠI	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Thương hiệu CONINCO	VND	2.618.228.180	3.768.228.180	3.702.000.000	6.320.228.180	1.964.200.407	1.964.200.407	2.916.450.394	1.804.027.773	4.553.777.786
Phần mềm máy tính	VND	2.618.228.180	3.768.228.180	3.702.000.000	6.320.228.180	1.964.200.407	1.964.200.407	2.916.450.394	1.804.027.773	4.553.777.786
Tổng cộng	VND	2.618.228.180	3.768.228.180	3.702.000.000	6.320.228.180	1.964.200.407	1.964.200.407	2.916.450.394	1.804.027.773	4.553.777.786

NGUỒN GIẢ

Tại ngày đầu năm

Mua trong năm

Tại ngày cuối năm

HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày đầu năm

Khấu hao trong năm

Tại ngày cuối năm

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối năm

đồng).

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 773.228.180 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 773.228.180 đồng).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Ngân hàn

Chi phí chờ phân bổ cho các công trình

Chi phí thuê kho

Công

b. Dài hạn

Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Tiền thuê nhà

Công

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
96.493.424	96.493.424
911.664.577	637.999.998
1.008.158.001	734.493.422
3.592.116.497	4.638.436.753
1.341.418.544	1.621.711.880
4.933.535.041	6.260.148.633

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Tổng cộng
	VND	VND	
NGUYỄN GIÁ			
Tại ngày đầu năm	145.671.344.710	145.671.344.710	
Tăng trong năm	-	-	
Tại ngày cuối năm	145.671.344.710	145.671.344.710	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày đầu năm	15.135.292.322	15.135.292.322	
Khấu hao trong năm	2.913.426.896	2.913.426.896	
Tại ngày cuối năm	18.048.719.218	18.048.719.218	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	130.536.052.388	130.536.052.388	
Tại ngày cuối năm	127.622.625.492	127.622.625.492	

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Mua căn hộ 12A01 dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn	2.512.359.368	2.512.359.368
Cộng	2.512.359.368	2.512.359.368

13. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các hợp đồng tư vấn, giám sát nhận tạm ứng (*)	3.090.463.356	3.090.463.356
Cộng	3.090.463.356	3.090.463.356

(\*) Đây là khoản thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ tiền tạm ứng của hợp đồng tư vấn giám sát chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trên báo cáo tài chính nhưng công ty đã xác định thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành.



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
430.163.496	430.163.496	430.163.496	430.163.496
-	-	144.106.857	144.106.857
1.875.670.914	1.875.670.914	2.438.477.798	2.438.477.798

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
46.411.279.184	46.411.279.184	60.780.679.266	60.780.679.266
20.400.197.691	20.400.197.691	-	-
10.315.000.000	10.315.000.000	-	-
9.442.696.358	9.442.696.358	-	-
9.267.227.151	9.267.227.151	-	-
204.419.503.405	204.419.503.405	145.795.025.687	145.795.025.687
300.255.903.789	300.255.903.789	206.575.704.953	206.575.704.953

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm	a. Các khoản phải thu	
				Thuế thu nhập cá nhân	Cộng
VND	VND	VND	VND	Thuế thu nhập cá nhân	Cộng
1.990.670.262	1.990.670.262	-	-	Thuế giá trị gia tăng	Thuế thu nhập doanh nghiệp
529.979.329	59.085.873.192	56.627.741.192	2.988.111.329	Thuế thu nhập cá nhân	Thuế nhà đất và tiền thuê đất
4.195.463.315	9.216.117.946	7.082.003.347	6.329.577.914	-	Các loại thuế khác
-	17.833.123.311	16.539.116.461	1.294.006.850	-	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác
-	764.756.546	764.756.546	258.419.305	-	
361.500.885	1.589.181.392	1.692.262.972	-	-	
-	24.225.786	24.225.786	-	-	
5.086.943.529	88.513.278.173	82.730.106.304	10.870.115.398		



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện của các Hợp đồng dịch vụ tư vấn, giám sát	29.165.921.564	97.685.846.086
Tiền thuê văn phòng thuộc tòa Nhà CONINCO BUILDING, số 4 Tôn Thất Tùng	5.164.042.284	5.194.860.466
<b>Cộng</b>	<b>34.329.963.848</b>	<b>102.880.706.552</b>
<b>b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Tiền thuê văn phòng thuộc tòa Nhà CONINCO BUILDING, số 4 Tôn Thất Tùng	125.881.748.885	128.952.604.987
<b>Cộng</b>	<b>125.881.748.885</b>	<b>128.952.604.987</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>26.367.751.517</b>	<b>33.272.127.475</b>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	2.099.829.450	1.333.672.045
Bảo hiểm xã hội	215.936.719	223.026.674
Chi phí phải trả theo nghiệm thu giao nhận khoán nội bộ	296.700.039.942	212.992.793.074
Trong đó:		
Tổng công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	21.587.841.893	5.601.879.505
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Đống Đa	3.257.770.700	9.112.823.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	2.102.391.900	955.002.100
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận Hoàng Mai	1.106.171.200	1.844.994.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	4.175.092.000	4.268.339.000
Chi phí phải trả theo nghiệm thu giao nhận khoán nội bộ khác	264.470.772.249	191.209.754.769
Các khoản phải trả khác	12.060.118.659	11.347.010.995
<b>Cộng</b>	<b>311.075.924.770</b>	<b>225.896.502.788</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.147.284.483	5.147.284.483
<b>Cộng</b>	<b>5.147.284.483</b>	<b>5.147.284.483</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số VII.1)	<b>228.000.000</b>	<b>34.749.000</b>





V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

(i) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hối sơ theo Hợp đồng tín dụng số 068.160519/VIB-CONINCO/TDH ngày 16 tháng 5 năm 2019. Hạn mức vay là 150 tỷ đồng. Thời hạn là 96 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Mục đích vay để tài trợ dài hạn các chi phí liên quan đến hoàn thiện tòa nhà CONINCO BUILDING. Lãi suất 6 tháng đầu là 8,5%/năm, từ tháng thứ 7 lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tham chiếu + 2,7%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai (loại trừ các hợp đồng thuê dài hạn 50 năm) của toàn bộ tòa nhà CONINCO BUILDING tại số 4 Tôn Thất Tùng theo giấy chứng nhận QSD số AB 4932288 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 11 năm 2016.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Số cuối năm		Số đầu năm	
VND		VND	
Trong vòng một năm	18.557.444.196	33.557.444.196	18.557.444.196
Trong năm thứ hai	13.918.083.649	18.557.444.196	13.918.083.649
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	13.918.083.649	13.918.083.649
Cộng	32.475.527.845	66.032.972.041	33.557.444.196
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	13.918.083.649	32.475.527.845	13.918.083.649
Số phải trả sau 12 tháng			



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	
VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	88.000.000.000	15.673.900.000	21.507.001.608	17.106.242.617	142.287.144.225
	-	-	-	21.370.611.625	21.370.611.625
	-	-	1.762.863.553	(1.762.863.553)	-
	-	-	-	(3.485.340.199)	(3.485.340.199)
	-	-	-	(10.699.000.000)	(10.699.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	-	-	-	(881.431.776)	-
	88.000.000.000	15.673.900.000	23.269.865.161	21.648.218.714	148.591.983.875
	-	-	-	37.300.667.685	37.300.667.685
	-	-	2.137.061.163	(2.137.061.163)	-
	-	-	-	(5.361.019.881)	(5.361.019.881)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	-	-	-	(12.804.000.000)	(12.804.000.000)
	-	-	-	(1.068.530.581)	(1.068.530.581)
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

(i)

Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-DHĐCB ngày 25 tháng 4 năm 2025 như sau:

Số tiền	VND	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	2.137.061.163	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	5.361.019.881	
Trích thưởng Ban quản lý điều hành	1.068.530.581	
Chia cổ tức (59,93%)	12.804.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>21.370.611.625</b>	



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	19,7%	17.340.000.000	19,7%	17.340.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	80,3%	70.660.000.000	80,3%	70.660.000.000
Cộng	100%	88.000.000.000	100%	88.000.000.000

c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.800.000	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.800.000	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	-	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.800.000	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.800.000	8.800.000	8.800.000
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển giao quyền sở hữu	-	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu			

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm tài chính 2025, Công ty hoạt động chủ yếu trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Trong năm tài chính 2025, Công ty chỉ hoạt động chủ yếu trong một bộ phận kinh doanh là tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị dự án. Hoạt động cho thuê văn phòng của công ty chiếm giá trị nhỏ trong tổng doanh thu nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	828.709.582.566	599.109.926.121
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động tư vấn	783.327.653.326	557.519.990.725
- Doanh thu cho thuê nhà, phí dịch vụ tòa nhà	45.381.929.240	41.589.935.396
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	828.709.582.566	599.109.926.121
Trong đó doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh VII.1)	1.978.184.410	1.941.362.963

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động tư vấn	674.289.655.234	480.591.726.195
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà	21.288.724.878	20.622.265.441
Cộng	695.578.380.112	501.213.991.636

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.992.951.841	1.771.037.784
Cổ tức, lợi nhuận được chia	646.814.667	499.930.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	829.828.461	241.500.294
Doanh thu nhượng quyền thương mại	3.367.069.068	3.129.103.900
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.663.541	-
Cộng	7.847.327.578	5.641.571.978
Trong đó doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh VII.1)	4.013.883.735	3.583.579.355

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	7.237.361.578	8.251.298.701
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	(126.188.160)
Cộng	7.237.361.578	8.125.110.541



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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	33.105.834.628	29.080.589.547
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	3.375.926.086	6.035.720.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.243.353.881	6.992.117.035
Thuế, phí, lệ phí	768.756.546	727.182.274
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	27.329.276.709	12.973.279.366
Chi phí mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	17.898.782.172	16.657.024.182
Cộng	89.721.930.022	72.465.913.381

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	45.454.545
Tiền thuê đất phải thu từ cho thuê văn phòng	258.339.132	626.193.666
Thu nhập khác	2.363.833.831	3.521.289.266
Cộng	2.622.172.963	4.192.937.477

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.944.456	-
Phạt vi phạm hành chính	84.957.582	272.126.020
Tiền truy thu và tiền lãi chậm nộp thuế	37.671.185	141.983.111
Các khoản chi phí khác	52.541	9.068
Cộng	124.625.764	414.118.199

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng thu nhập trước thuế TNDN	46.516.785.631	26.725.301.819
Các khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(436.195.899)	48.149.154
Công: Chi phí không được trừ	210.618.768	548.079.154
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	150.656.645	414.109.131
+ Chi phí không được trừ khác	59.962.123	133.970.023
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	646.814.667	499.930.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	646.814.667	499.930.000
Tổng thu nhập chịu thuế	46.080.589.732	26.773.450.973
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.216.117.946	5.354.690.194
Tạm nộp thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế	-	3.090.463.356
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.216.117.946	8.445.153.550
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(3.090.463.356)



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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	37.300.667.685	21.370.611.625
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(11.222.258.368)	(6.429.550.462)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	26.078.409.317	14.941.061.163
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8.800.000	8.800.000
Lãi cơ bản/ suy giảm trên một cổ phiếu (**)	2.963	1.698

(\*) Theo Điều lệ hoạt động, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Công ty ước tính Quỹ khen thưởng phúc lợi để trừ khỏi lợi nhuận tính lãi trên cổ phiếu năm 2025 bằng tỷ lệ Quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích trên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2024 nhân với Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025.

Giá trị Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCD ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Công ty.

Công ty thực hiện điều chỉnh lại chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCD ngày 25 tháng 4 năm 2025 như sau:

	Số đã báo cáo VND	Điều chỉnh VND	Số trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	21.370.611.625	-	21.370.611.625
Trừ: Trích quỹ khen thưởng phúc lợi ước tính	(6.263.506.728)	(166.043.734)	(6.429.550.462)
Lợi nhuận/(lỗ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.107.104.897	(166.043.734)	14.941.061.163
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.800.000	-	8.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.717	(19)	1.698

(\*\*) Lãi suy giảm trên cổ phiếu: Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.197.047.187	48.488.715.349
Chi phí nhân công	504.452.496.259	354.396.300.417
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.119.607.436	10.093.147.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.707.391.346	14.708.547.718
Chi phí khác bằng tiền	228.462.848.420	146.407.312.716
Cộng	785.939.390.648	574.094.023.216



VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PTHT và Tư vấn Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn 3C	Công ty có liên quan
Công ty CP Quản lý dự án và Đầu tư - CPMI	Công ty có liên quan
Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh	Công ty có liên quan
Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - VNCC	Cổ đông
Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings	Cổ đông
Ông Hà Minh	Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Ngọc Bích	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đăng Quang	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên HĐQT
Ông Lê Xuân Tường	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng BKS

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam</b>	<b>2.522.970.000</b>	<b>2.106.810.000</b>
- Trả cổ tức	2.522.970.000	2.106.810.000
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp</b>	<b>2.131.903.459</b>	<b>1.640.892.331</b>
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	674.117.941	585.522.253
- Phí nhượng quyền thương hiệu	1.349.270.626	1.025.523.498
- Nhận cổ tức	84.168.000	-
- Dịch vụ khác	24.346.892	29.846.580
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Đầu tư PTHT và Tư vấn xây dựng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>363.636.364</b>
- Phí nhượng quyền thương hiệu	200.000.000	363.636.364
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn 3C</b>	<b>1.024.278.542</b>	<b>926.835.746</b>
- Phí nhượng quyền thương hiệu	881.164.427	827.563.019
- Nhận cổ tức	72.000.000	72.000.000
- Dịch vụ khác	71.114.115	27.272.727

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo

**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (Tiếp theo)*

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Công nghệ Xây dựng và Môi trường</b>	<b>667.077.255</b>	<b>600.017.500</b>
- Phí nhượng quyền thương hiệu	582.077.255	518.830.000
- Nhận cổ tức	85.000.000	72.250.000
- Dịch vụ khác	-	8.937.500
<b>Công ty CP Quản lý dự án và Đầu tư - CPMI</b>	<b>61.666.667</b>	<b>-</b>
- Nhận cổ tức	61.666.667	-
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO</b>	<b>735.462.621</b>	<b>764.623.897</b>
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	368.528.076	363.489.352
- Phí nhượng quyền thương hiệu	45.454.545	45.454.545
- Nhận cổ tức	321.480.000	355.680.000
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA</b>	<b>22.500.000</b>	<b>-</b>
- Nhận cổ tức	22.500.000	-
<b>Công ty Cổ phần CONINCO Thăng Long</b>	<b>330.920.398</b>	<b>452.291.874</b>
- Phí nhượng quyền thương hiệu	309.102.215	302.641.929
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	21.818.183	21.818.183
- Dịch vụ khác		127.831.762
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings</b>	<b>313.239.226</b>	<b>151.509.495</b>
- Tiền thuê văn phòng, phí dịch vụ	299.005.390	133.637.050
- Dịch vụ khác	14.233.836	17.872.445
<b>Ông Nguyễn Văn Công</b>	<b>99.466.999</b>	<b>212.700.989</b>
- Tiền thuê văn phòng	99.466.999	139.636.364
- Dịch vụ khác	-	73.064.625
<b>Bà Lê Thị Ngọc Bích</b>	<b>228.000.000</b>	<b>-</b>
- Trả tiền thuê nhà	228.000.000	-
<b>Ông Phan Ngọc Cường</b>	<b>75.927.273</b>	<b>115.656.164</b>
- Tiền thuê văn phòng	75.927.273	75.927.273
- Dịch vụ khác	-	39.728.891
<b>Ông Nguyễn Mạnh Tuấn</b>	<b>108.654.545</b>	<b>165.507.958</b>
- Tiền thuê văn phòng	108.654.545	108.654.545
- Dịch vụ khác	-	56.853.413
<b>Ông Nguyễn Đăng Quang</b>	<b>148.098.432</b>	<b>148.098.432</b>
- Tiền thuê văn phòng	148.098.432	148.098.432
<b>Ông Lê Ngọc Quang</b>	<b>105.600.000</b>	<b>-</b>
- Trả tiền thuê nhà	105.600.000	-
<b>Ông Lê Xuân Tường</b>	<b>40.145.455</b>	<b>61.151.535</b>
- Tiền thuê văn phòng	40.145.455	40.145.455
- Dịch vụ khác	-	21.006.080
<b>Ông Nguyễn Tiến Doát</b>	<b>32.727.273</b>	<b>49.851.795</b>
- Tiền thuê văn phòng	32.727.273	32.727.273
- Dịch vụ khác	-	17.124.522



VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần CONINCO - Thăng Long	12.156.049		100.953.592	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO		-	45.767.394	
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	12.156.049		14.390.067	
		-	40.796.131	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	228.000.000		34.749.000	
Bà Lê Thị Ngọc Bích	228.000.000		-	
Công ty Cổ phần CONINCO - Thăng Long		-	34.749.000	
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	26.367.751.517		33.272.127.475	
Công ty Cổ phần CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	5.090.611.201		5.206.306.910	
Công ty Cổ phần Công nghệ và Đầu tư Quốc tế HM Holdings	4.377.600.001		4.477.090.910	
Ông Nguyễn Văn Công		-	6.283.636.362	
Ông Phan Ngọc Cường	3.340.799.999		3.416.727.272	
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	4.780.800.003		4.889.454.548	
Ông Nguyễn Đăng Quang	6.262.449.408		6.410.547.840	
Ông Lê Xuân Tường	1.402.763.634		1.442.909.089	
Ông Nguyễn Tiến Doát	1.112.727.271		1.145.454.544	
<b>Người mua trả tiền trước</b>	455.088.798		421.689.747	
Công ty CP CONINCO Máy Xây dựng và Công trình Công nghiệp	4.900.000		-	
Ông Nguyễn Văn Công	25.084.133		25.084.133	
Ông Phan Ngọc Cường	13.639.497		13.639.497	
Ông Nguyễn Đăng Quang	22.619.957		-	
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	19.518.591		19.518.591	
Ông Lê Xuân Tường	7.211.688		7.211.688	
Ông Nguyễn Tiến Doát	362.114.932		356.235.838	

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu lao, thu nhập Hội đồng quản trị</b>			
Ông Hà Minh	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)	4.464.274.025	4.835.979.300
Ông Nguyễn Văn Công	Chủ tịch HĐQT (đã mất ngày 16 tháng 6 năm 2025)	1.062.500.000	1.714.062.000
Bà Lê Thị Ngọc Bích	Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)	2.700.000	-
Ông Phan Ngọc Cương	Thành viên HĐQT	1.588.660.900	1.437.736.400
Ông Nguyễn Xuân Hải	Thành viên HĐQT	54.000.000	55.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1.550.913.125	1.286.430.900
<b>Thu nhập ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Đăng Quang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 8 tháng 12 năm 2025)	9.777.414.902	8.748.237.143
Ông Nguyễn Lương Bình	Phó Tổng Giám đốc	511.880.675	603.227.100
Ông Lê Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc	824.430.675	904.086.100
Ông Nguyễn Hữu Trường	Phó Tổng Giám đốc	839.713.867	853.593.643
Ông Lê Thanh Minh	Phó Tổng Giám đốc	591.557.675	627.534.100
Ông Nguyễn Huy Anh	Phó Tổng Giám đốc	640.095.675	674.020.100
Ông Nguyễn Đắc Phương	Phó Tổng Giám đốc	955.558.175	1.040.757.100
Ông Trần Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	2.130.927.197	1.069.101.000
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	725.602.750	723.680.000
Ông Lê Nguyễn Giáp	Phó Tổng Giám đốc	1.378.090.000	1.370.708.000
Ông Nguyễn Huy Quang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2025)	817.378.750	881.530.000
		362.179.463	-
<b>Thu lao, thu nhập Ban Kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Tiến Doát	Trưởng ban Kiểm soát	1.768.617.425	1.543.404.829
Ông Lê Minh Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	645.314.925	702.141.850
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên Ban kiểm soát	372.423.000	416.368.800
		750.879.500	424.894.179
<b>Cộng</b>		<b>16.010.306.352</b>	<b>15.127.621.272</b>



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo*

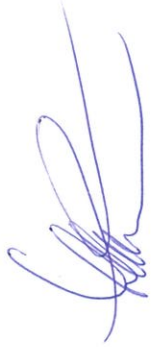
**VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG**

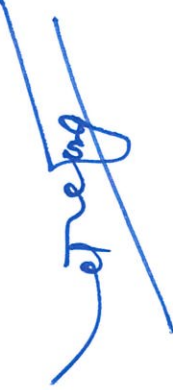
Công ty đã ký hợp đồng thuê đất tại số 4 Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm văn phòng, và cho thuê. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn của hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**3. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán và cho đến thời điểm lập Báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp.



Lưu Thị Mai Hiền  
Người lập biểu



Lê Xuân Tường  
Kế toán trưởng



TS Hà Minh  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 30 tháng 03 năm 2026