

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-35
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Đức Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Tổng Công ty chưa hoàn thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với bất động sản đầu tư là 494 m² sàn tầng 4, tòa nhà VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng. Nguyên giá và hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư này đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 11,86 tỷ đồng và 4,21 tỷ đồng, tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 11,86 tỷ đồng và 3,83 tỷ đồng (chi tiết tại Thuyết minh số 12). Việc trình bày chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" trên Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty phụ thuộc vào hồ sơ pháp lý của tài sản sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Do đó, chúng tôi không xác định được các điều chỉnh cần thiết (nếu có) liên quan đến chỉ tiêu này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Đỗ Hoàng Hải

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5220-2025-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		427.369.170.287	364.096.490.511
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	63.866.224.206	36.258.673.905
111	1. Tiền		48.866.224.206	13.258.673.905
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	23.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	195.547.210.000	169.872.882.901
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		195.547.210.000	169.872.882.901
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		94.213.390.383	79.362.005.164
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	76.571.701.648	61.518.638.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.802.378.110	1.322.599.393
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	25.276.080.679	21.881.967.979
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.436.770.054)	(5.361.201.130)
140	IV. Hàng tồn kho	9	73.321.946.809	78.585.225.208
141	1. Hàng tồn kho		73.321.946.809	78.585.225.208
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		420.398.889	17.703.333
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	207.450.000	17.703.333
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	212.948.889	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		241.965.742.263	242.790.138.488
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		64.000.000	107.902.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	64.000.000	107.902.000
220	II. Tài sản cố định		73.477.440.362	78.563.429.138
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	73.164.593.695	77.298.902.471
222	- Nguyên giá		117.189.490.843	118.023.626.724
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(44.024.897.148)	(40.724.724.253)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	312.846.667	1.264.526.667
228	- Nguyên giá		10.076.648.420	10.076.648.420
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.763.801.753)	(8.812.121.753)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	7.647.349.448	8.029.801.064
231	- Nguyên giá		11.856.000.000	11.856.000.000
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.208.650.552)	(3.826.198.936)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	156.742.898.883	155.155.538.883
251	1. Đầu tư vào công ty con		68.243.850.433	68.243.850.433
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		50.473.354.941	48.885.994.941
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.025.693.509	38.025.693.509
260	V. Tài sản dài hạn khác		4.034.053.570	933.467.403
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.034.053.570	933.467.403
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		669.334.912.550	606.886.628.999

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		267.009.606.066	206.460.463.231
310	I. Nợ ngắn hạn		266.709.488.566	206.114.686.731
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	21.188.534.848	13.038.494.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	161.413.495.781	131.533.576.123
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	8.450.087.697	5.054.643.966
314	4. Phải trả người lao động		43.960.493.803	21.391.917.086
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.484.030.517	1.088.234.023
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	157.624.766	241.124.423
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	24.338.856.146	31.432.227.185
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	634.422.000	634.422.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.081.943.008	1.700.047.384
330	II. Nợ dài hạn		300.117.500	345.776.500
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	300.117.500	345.776.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		402.325.306.484	400.426.165.768
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	402.325.306.484	400.201.165.768
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		357.744.480.000	357.744.480.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		357.744.480.000	357.744.480.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.867.881.744	5.267.881.744
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		37.712.944.740	37.188.804.024
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		37.712.944.740	37.188.804.024
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	225.000.000
431	1. Nguồn kinh phí		-	225.000.000
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		669.334.912.550	606.886.628.999



Trịnh Tuấn Anh
Người lập


Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởngTrần Đức Toàn
Tổng Giám đốc


Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	406.839.619.652	297.388.052.573
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		406.839.619.652	297.388.052.573
11	3. Giá vốn hàng bán	24	343.933.660.209	251.002.027.275
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.905.959.443	46.386.025.298
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	22.963.166.244	22.097.427.247
22	6. Chi phí tài chính		-	24.913.185
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	42.809.942.334	24.619.401.981
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.059.183.353	43.839.137.379
31	9. Thu nhập khác	27	2.290.788.616	428.538.620
32	10. Chi phí khác	28	1.892.556.971	768.490.369
40	11. Lợi nhuận khác		398.231.645	(339.951.749)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.457.414.998	43.499.185.630
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	5.744.470.258	6.310.381.606
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>37.712.944.740</u>	<u>37.188.804.024</u>
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		-	-


Trịnh Tuấn Anh
Người lập


Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởng


Trần Đức Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		43.457.414.998	43.499.185.630
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.322.964.028	6.268.049.727
03	- Các khoản dự phòng		4.075.568.924	(1.672.346.931)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.451.395)	(71.271.689)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(23.265.375.083)	(21.996.892.247)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.588.121.472	26.026.724.490
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(19.146.001.032)	(4.092.089.363)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		5.263.278.399	3.658.979.431
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		60.428.060.953	7.485.839.563
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.290.332.834)	66.079.252
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.022.066.200)	(7.369.720.394)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	545.400.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.811.983.800)	(7.705.302.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		61.009.076.958	18.615.910.979
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(854.523.636)	(410.613.636)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		304.660.234	1.150.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(42.310.850.000)	(49.462.190.079)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		16.785.898.818	17.905.720.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.587.360.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.861.338.932	22.826.995.755
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.800.835.652)	(9.138.937.960)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(28.603.142.400)	(21.461.847.062)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(28.603.142.400)	(21.461.847.062)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		27.605.098.906	(11.984.874.043)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		36.258.673.905	48.172.276.259
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.451.395	71.271.689
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>63.866.224.206</u>	<u>36.258.673.905</u>


Trịnh Tuấn Anh
Người lập

Nguyễn Thị Đoan Trang
Kế toán trưởng

Trần Đức Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 526 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 463 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp**Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

Chi nhánh Tư vấn giám sát và quản lý dự án VNCC -
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP
Trung tâm Khoa học công nghệ xây dựng và môi
trường
Chi nhánh Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam -
CTCP

Địa chỉ

Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội
Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội
Tầng 8 - Tòa nhà HUD BUILDING, 159 Điện
Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí
Minh

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Tổng Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tổng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 03 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	31 năm
--------------------------	--------

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác là phần mềm máy tính và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.20 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.21 . Giá vốn dịch vụ cung cấp

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

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

- b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty do Tổng Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	13.741.130.237	5.034.728.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.125.093.969	8.223.945.405
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	23.000.000.000
	63.866.224.206	36.258.673.905

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTC
Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	195.547.210.000	-	169.872.882.901	-
	195.547.210.000	-	169.872.882.901	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng (CCBM)	68.243.850.433	-	68.243.850.433	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC)	11.599.524.738	-	11.599.524.738	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (mã chứng khoán CCV)	10.152.212.002	-	10.152.212.002	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (mã chứng khoán CCV)	14.039.197.402	-	14.039.197.402	-
- Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (mã chứng khoán USC)	32.452.916.291	-	32.452.916.291	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	50.473.354.941	-	48.885.994.941	-
- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam (mã chứng khoán VWS)	16.079.573.733	-	16.079.573.733	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	5.723.981.751	-	5.723.981.751	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	6.571.775.910	-	4.984.415.910	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp (mã chứng khoán NAC)	22.098.023.547	-	22.098.023.547	-
Đầu tư vào đơn vị khác	38.025.693.509	-	38.025.693.509	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	21.114.000.000	-	21.114.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	6.626.292.837	-	6.626.292.837	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Tân Cảng	8.860.349.441	-	8.860.349.441	-
- Công ty Tư vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương	1.425.051.231	-	1.425.051.231	-
	156.742.898.883	-	155.155.538.883	-

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Đối với các khoản đầu tư vào các công ty đại chúng, do cổ phiếu của các công ty này có khối lượng giao dịch ít trên thị trường chứng khoán, không có tính thanh khoản nên Tổng Công ty không xác định giá trị hợp lý theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các công ty này.

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTEP

Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng (CCBM)	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn xây dựng
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC)	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn thiết kế xây dựng
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (mã chứng khoán CCV)	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn xây dựng
- Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (mã chứng khoán USC)	Thành phố Hà Nội	57,76%	57,76%	Khảo sát xây dựng
Công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam (mã chứng khoán VWS)	Thành phố Hà Nội	35,35%	35,35%	Tư vấn xây dựng
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	Thành phố Hà Nội	49,00%	49,00%	Kiểm định xây dựng
- Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	Thành phố Hà Nội	48,94%	48,94%	Tin học và tư vấn xây dựng
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp (mã chứng khoán NAC)	Thành phố Hồ Chí Minh	48,57%	48,57%	Tư vấn xây dựng
Đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	Thành phố Hà Nội	19,70%	19,70%	Tư vấn xây dựng
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	Thành phố Hà Nội	6,21%	6,21%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Tân Cảng	Thành phố Hồ Chí Minh	10,00%	10,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
- Công ty Tư vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương	Thành phố Hà Nội	13,80%	13,80%	Tư vấn xây dựng

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công an tỉnh	513.188.400	-	513.188.400	-
Quảng Ninh				
Tổng Công ty Cảng	15.125.416	-	227.218.410	-
hàng không Việt				
Nam - Công ty Cổ				
phần				
Học viện Quân y	-	-	5.055.460.044	-
Ban quản lý dự án	495.600.000	-	883.684.000	-
đầu tư xây dựng số				
1 tỉnh Lào Cai				
Ban Quản lý dự	6.993.327.665	-	722.560.000	-
án đầu tư xây				
dựng khu vực I				
tỉnh Quảng Ninh				
Ban quản lý dự	819.482.658	-	885.585.658	-
án đầu tư xây				
dựng huyện				
Đông Anh				
Phải thu khách	67.734.977.509	(9.436.770.054)	53.230.942.410	(5.361.201.130)
hàng khác				
	<u>76.571.701.648</u>	<u>(9.436.770.054)</u>	<u>61.518.638.922</u>	<u>(5.361.201.130)</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ	150.000.000	-	150.000.000	-
phần Xây dựng				
Coteccons				
Công ty TNHH	120.000.000	-	120.000.000	-
HIHAUS & CO				
Công ty TNHH	-	-	254.085.120	-
AC-TECH Việt				
Nam				
Công ty TNHH	180.000.000	-	-	-
Tư vấn thiết kế				
kiến trúc và đầu				
tư thương mại				
CBL				
Công ty Cổ	272.331.008	-	-	-
phần Tư vấn xây				
dựng điện				
Thăng Long				
Trả trước cho	1.080.047.102	-	798.514.273	-
người bán khác				
	<u>1.802.378.110</u>	<u>-</u>	<u>1.322.599.393</u>	<u>-</u>

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**7 . PHẢI THU KHÁC**

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn					
a.1) Chi tiết theo nội dung					
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.450.000.000	-	1.500.000.000	-	
Phải thu về bảo hiểm xã hội	4.304.761	-	449.692	-	
Tạm ứng	14.912.175.123	-	14.639.953.424	-	
Ký cược, ký quỹ	71.000.000	-	71.000.000	-	
Phải thu thù lao người đại diện vốn	365.166.660	-	278.611.960	-	
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	6.753.703.347	-	3.614.840.319	-	
Phải thu khác	1.719.730.788	-	1.777.112.584	-	
	25.276.080.679	-	21.881.967.979	-	
a.2) Chi tiết theo đối tượng					
Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO	1.474.000.000	-	1.524.000.000	-	
Các đối tượng khác	23.802.080.679	-	20.357.967.979	-	
	25.276.080.679	-	21.881.967.979	-	
b) Dài hạn					
b.1) Chi tiết theo nội dung					
Ký cược, ký quỹ	64.000.000	-	107.902.000	-	
	64.000.000	-	107.902.000	-	
b.2) Chi tiết theo đối tượng					
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Chi nhánh Miền Nam	54.000.000	-	97.902.000	-	
Các đối tượng khác	10.000.000	-	10.000.000	-	
	64.000.000	-	107.902.000	-	

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà	167.867.000	-	167.867.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	-	-	899.596.800	-
- Công ty Cổ phần Tường kính TID	773.932.585	-	773.932.585	-
- Ủy ban nhân dân thị xã Phúc Yên	341.861.000	-	341.861.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại MHDI 10	938.181.817	-	-	-
- Các khoản khác	7.214.927.652	-	3.177.943.745	-
	9.436.770.054	-	5.361.201.130	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73.321.946.809	-	78.585.225.208	-
- Dự án Trung tâm tổ chức sự kiện Lô đất CC01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng	3.391.261.243	-	3.388.190.980	-
- Dự án Antares Đại Dương	-	-	639.981.304	-
- Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ	893.513.994	-	1.627.301.263	-
- Dự án Xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành	7.872.326.336	-	4.648.667.987	-
- Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Ngân hàng BIDV	1.033.905.322	-	2.521.617.920	-
- Các dự án khác	60.130.939.914	-	65.759.465.754	-
	73.321.946.809	-	78.585.225.208	-

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCV

Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	69.900.339.549	38.219.468.046	7.900.751.841	2.003.067.288	118.023.626.724
- Mua trong năm	-	-	854.523.636	-	854.523.636
- Thanh lý, nhượng bán	-	(195.983.500)	(1.452.123.636)	(40.552.381)	(1.688.659.517)
Số dư cuối năm	69.900.339.549	38.023.484.546	7.303.151.841	1.962.514.907	117.189.490.843
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	13.648.563.660	19.213.816.580	6.039.432.588	1.822.911.425	40.724.724.253
- Khấu hao trong năm	1.720.331.919	2.570.168.010	535.375.655	162.956.828	4.988.832.412
- Thanh lý, nhượng bán	-	(195.983.500)	(1.452.123.636)	(40.552.381)	(1.688.659.517)
Số dư cuối năm	15.368.895.579	21.588.001.090	5.122.684.607	1.945.315.872	44.024.897.148
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	56.251.775.889	19.005.651.466	1.861.319.253	180.155.863	77.298.902.471
Tại ngày cuối năm	54.531.443.970	16.435.483.456	2.180.467.234	17.199.035	73.164.593.695

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.920.605.470 đồng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là phần mềm máy tính với nguyên giá là 10.076.648.420 đồng, giá trị hao mòn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.763.801.753 đồng, giá trị khấu hao trong năm là 951.680.000 đồng. Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.913.248.420 đồng.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là tầng 4, tòa nhà VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội được nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng, đã được ghi nhận tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Tổng Công ty phê duyệt tại Quyết định 980/QĐ-BXD ngày 25 tháng 08 năm 2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam. Tổng Công ty vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu của bất động sản đầu tư này.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư và giá trị hao mòn lũy kế đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 11.856.000.000 đồng và 4.208.650.552 đồng, giá trị khấu hao trong năm là 382.451.616 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phần mềm máy tính	207.450.000	17.703.333
	207.450.000	17.703.333
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	933.280.496	933.467.403
Phần mềm Architecture Engineering&Construction collection	2.760.000.000	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	340.773.074	-
	4.034.053.570	933.467.403

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Công ty Cổ phần INNO	555.544.845	555.544.845	1.578.741.857	1.578.741.857
Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Anh Kiệt	724.025.610	724.025.610	834.025.610	834.025.610
Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng 38 Architecture	102.416.390	102.416.390	542.135.051	542.135.051
Công ty Cổ phần Xây dựng RECO	982.916.975	982.916.975	1.036.538.202	1.036.538.202
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng điện Thăng Long	68.963.165	68.963.165	1.386.828.443	1.386.828.443
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Lâm Hà và cộng sự	-	-	740.981.237	740.981.237
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế PLA Việt Nam	1.077.355.964	1.077.355.964	-	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam	1.673.784.000	1.673.784.000	-	-
Công ty TNHH Văn phòng phẩm Gia Bảo	1.719.419.186	1.719.419.186	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	14.284.108.713	14.284.108.713	6.919.244.141	6.919.244.141
	21.188.534.848	21.188.534.848	13.038.494.541	13.038.494.541

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty TNHH SLUC	1.500.000.000	2.600.500.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển DB	863.983.750	727.000.000
Công ty TNHH Lan Anh - Phú Quốc	128.773.289	968.486.758
Công ty Cổ phần Thương mại và du lịch Ngân Anh	-	1.933.000.000
IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S	5.617.920.263	6.388.861.977
Công ty Cổ phần Vega City	1.253.888.384	1.079.866.593
Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	4.438.094.295	4.438.094.295
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Tân Á Đại Thành	362.454.928	2.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco	1.545.878.105	4.403.444.001
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Ngân Lực	3.302.864.650	4.908.355.500
Tổng Công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội	-	2.087.910.000
Người mua khác trả tiền trước	142.399.638.117	99.298.056.999
	<u>161.413.495.781</u>	<u>131.533.576.123</u>

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.287.563.145	21.048.671.232	19.581.011.961	-	3.755.222.416
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.448.527.899	5.744.836.458	7.022.066.200	-	171.298.157
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.318.552.922	8.920.322.406	5.715.308.204	-	4.523.567.124
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	843.115.575	1.056.064.464	212.948.889	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	13.612.605	13.612.605	-	-
	-	5.054.643.966	36.576.558.276	33.394.063.434	212.948.889	8.450.087.697

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí trích trước của các hợp đồng tư vấn	3.334.030.517	1.060.733.722
- Chi phí phải trả khác	150.000.000	27.500.301
	3.484.030.517	1.088.234.023

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê địa điểm nhận trước	157.624.766	241.124.423
	157.624.766	241.124.423

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	61.807.902	19.351.364
- Bảo hiểm xã hội	29.735.018	6.080.718
- Bảo hiểm y tế	-	3.116.247
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	2.161.659
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	347.299.162	286.732.100
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	55.878.997	39.462.997
- Các khoản về ủy thác đầu tư	2.250.000.000	2.250.000.000
- Các khoản phải trả chủ nhiệm dự án (*)	20.021.550.550	27.764.249.019
- Phải trả thù lao người đại diện vốn	1.472.676.768	584.266.660
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.907.749	476.806.421
	24.338.856.146	31.432.227.185

(*) Khoản phải trả cho các bộ phận nghiệp vụ về chi phí đã thực hiện các hợp đồng của Tổng Công ty.

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	300.117.500	345.776.500
	300.117.500	345.776.500

20 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025, Tổng Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 11/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025, Tổng Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp
Trích Quỹ đầu tư phát triển
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi
Chi trả cổ tức (bằng 8% vốn điều lệ)

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	357.744.480.000	357.744.480.000
- Vốn góp cuối năm	357.744.480.000	357.744.480.000
Cổ tức:		
- Cổ tức phải trả đầu năm	39.462.997	36.641.259
- Cổ tức phải trả trong năm	28.619.558.400	21.464.668.800
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	28.619.558.400	21.464.668.800
- Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(28.603.142.400)	(21.461.847.062)
+ Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước	(28.603.142.400)	(21.461.847.062)
- Cổ tức còn phải trả cuối năm	55.878.997	39.462.997

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.867.881.744	5.267.881.744
	6.867.881.744	5.267.881.744

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**a) Cam kết thuê hoạt động**

Tổng Công ty ký hợp đồng thuê đất tại 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa (nay là số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng), thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê 50 năm từ ngày 26 tháng 04 năm 2005. Diện tích khu đất thuê là 1.667,4 m². Theo hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	6.140,94	373,36

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	399.436.054.072	289.456.682.545
Doanh thu cho thuê sân văn phòng	7.403.565.580	7.931.370.028
	406.839.619.652	297.388.052.573

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	339.021.628.744	245.823.180.793
Giá vốn cho thuê sân văn phòng	4.912.031.465	5.178.846.482
	343.933.660.209	251.002.027.275

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	8.219.653.675	8.615.931.737
Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.741.061.174	13.379.810.510
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	30.413.311
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.451.395	71.271.689
	22.963.166.244	22.097.427.247

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	466.019.680	409.315.806
Chi phí nhân công	23.264.273.446	12.159.298.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.245.204.339	1.458.332.307
Thuế, phí, lệ phí	849.115.575	3.674.747.490
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	4.075.568.924	(1.672.346.931)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212.675.585	263.191.474
Chi phí khác bằng tiền	11.697.084.785	8.326.863.082
	42.809.942.334	24.619.401.981

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	304.660.234	1.150.000
Thu nhập từ tài trợ 70 năm thành lập Tổng Công ty	1.150.925.926	-
Thu từ giải thưởng kết quả thi phương án thiết kế	768.148.147	420.510.741
Thu nhập khác	67.054.309	6.877.879
	2.290.788.616	428.538.620

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	8.448.859	27.200.000
Chi phí thi tuyển phương án thiết kế	733.237.018	441.832.240
Chi phí sự kiện 70 năm thành lập Tổng Công ty	1.150.871.094	-
Chi phí khác	-	299.458.129
	1.892.556.971	768.490.369

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.457.414.998	43.499.185.630
Các khoản điều chỉnh tăng	8.448.859	299.458.129
- Chi phí không hợp lệ	8.448.859	299.458.129
Các khoản điều chỉnh giảm	(14.743.512.569)	(14.795.226.705)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(14.741.061.174)	(13.379.810.510)
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	(2.451.395)	(71.271.689)
- Thu nhập chịu thuế theo quyết toán thuế các năm trước	-	(1.344.144.506)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	28.722.351.288	29.003.417.054
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	5.744.470.258	5.800.683.411
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	-	1.369.720.392
Thu lại thuế thu nhập doanh nghiệp các phòng nghiệp vụ	366.200	(860.022.197)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.448.527.899	1.647.844.490
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(7.022.066.200)	(7.369.720.394)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	171.298.157	1.448.527.899

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.847.353.945	25.456.611.598
Chi phí nhân công	189.695.982.644	121.011.627.267
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.322.964.028	6.268.049.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.116.351.532	36.622.117.351
Chi phí khác bằng tiền	75.497.671.995	82.604.043.882
	381.480.324.144	271.962.449.825

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.125.093.969	-	-	50.125.093.969
Phải thu khách hàng, phải thu khác	92.411.012.273	64.000.000	-	92.475.012.273
Các khoản cho vay	195.547.210.000	-	-	195.547.210.000
	338.083.316.242	64.000.000	-	338.147.316.242
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.223.945.405	-	-	31.223.945.405
Phải thu khách hàng, phải thu khác	78.039.405.771	107.902.000	-	78.147.307.771
Các khoản cho vay	169.872.882.901	-	-	169.872.882.901
	279.136.234.077	107.902.000	-	279.244.136.077

Rủi ro thanh khoản

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

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

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCPSố 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	45.527.390.994	300.117.500	-	45.827.508.494
Chi phí phải trả	3.484.030.517	-	-	3.484.030.517
	49.011.421.511	300.117.500	-	49.311.539.011
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	44.470.721.726	345.776.500	-	44.816.498.226
Chi phí phải trả	1.088.234.023	-	-	1.088.234.023
	45.558.955.749	345.776.500	-	45.904.732.249


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

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


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

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Trịnh Tuấn Anh
Người lập


Nguyễn Thị Đoan Trang
Kế toán trưởng


Trần Đức Toàn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026