TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP
DN: C=VN, CN=TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP, L=Quận Đống Đa, ST=HÀ NỘI, UID=MST:0100105278
Reason: I am the author of this document
Location:

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07-08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09-36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH 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 Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 07 ngày 13 tháng 07 năm 2026. 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 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Đức Toàn	Chủ tịch
Ông Tống Văn Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Hồng	Thành viên
Ông Đoàn Đức Phi	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Thi	Thành viên

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

Ông Nguyễn Minh Hồng	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Đức Phi	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Bá Minh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Phúc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Thành viên

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 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



KTS. Nguyễn Minh Hồng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1,329,423,715,885**	**1,120,600,932,017**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**179,896,544,463**	**137,793,426,404**
111	1. Tiền		89,165,389,430	104,795,269,166
112	2. Các khoản tương đương tiền		90,731,155,033	32,998,157,238
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**356,764,269,832**	**328,344,427,598**
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		356,764,269,832	328,344,427,598
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**453,827,602,446**	**384,927,860,408**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	297,054,071,660	282,708,573,644
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	24,330,557,416	20,364,112,378
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	7	160,837,751,027	99,090,830,936
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(28,394,777,657)	(17,235,656,550)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**333,730,907,075**	**263,507,104,985**
141	1. Hàng tồn kho		333,730,907,075	263,507,104,985
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**5,204,392,069**	**6,028,112,622**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	2,049,522,062	2,339,221,087
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1,500,681,619	2,817,364,006
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1,654,188,388	871,527,529
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**267,071,671,920**	**247,390,946,722**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**662,140,000**	**422,920,000**
215	5. Phải thu dài hạn khác	7	662,140,000	422,920,000
220	**II. Tài sản cố định**		**129,871,759,167**	**109,580,766,191**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	124,391,414,502	107,052,913,814
222	- *Nguyên giá*		*295,947,067,340*	*279,300,791,050*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(171,555,652,838)*	*(172,247,877,236)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	5,480,344,665	2,527,852,377
228	- *Nguyên giá*		*20,691,556,120*	*18,108,336,120*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(15,211,211,455)*	*(15,580,483,743)*
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**2,457,719,338**	**6,233,110,736**
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2,457,719,338	6,233,110,736
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**114,840,252,228**	**116,887,573,207**
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		75,016,419,267	76,696,740,246
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		40,672,949,415	40,672,949,415
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(849,116,454)	(849,116,454)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	367,000,000
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**19,239,801,187**	**14,266,576,588**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	19,239,801,187	14,266,576,588
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1,596,495,387,805**	**1,367,991,878,739**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1,097,262,345,078**	**873,585,146,943**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**1,085,153,377,992**	**861,160,903,864**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	13	68,948,648,392	59,818,830,686
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	530,546,281,182	439,080,538,655
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận		33,517,184,604	822,201,416
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	14,485,090,387	17,095,658,141
315	5.	Phải trả người lao động		98,957,134,681	63,410,023,023
316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	40,353,412,040	33,944,299,166
319	9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		2,608,998,993	551,218,227
320	10.	Phải trả ngắn hạn khác	17	237,444,654,449	205,676,561,608
321	11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	44,206,851,675	29,438,761,498
322	12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	634,422,000	634,422,000
323	13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13,450,699,589	10,688,389,444
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**12,108,967,086**	**12,424,243,079**
337	7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		2,925,686,139	3,056,056,554
338	8.	Phải trả dài hạn khác	17	9,183,280,947	9,368,186,525
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**499,233,042,727**	**494,406,731,796**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**20**	**499,233,042,727**	**494,406,731,796**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		357,744,480,000	357,744,480,000
411a		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*357,744,480,000*	*357,744,480,000*
416	6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(15,975,850,433)	(15,975,850,433)
418	8.	Quỹ đầu tư phát triển		24,149,080,782	24,149,080,782
419	9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1,023,574,751	1,023,574,751
420	10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		57,164,117,187	53,308,979,426
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*10,822,030,069*	*9,019,812,952*
420b		*LNST chưa phân phối năm nay*		*46,342,087,118*	*44,289,166,474*
429	11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		75,127,640,440	74,156,467,270
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1,596,495,387,805**	**1,367,991,878,739**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trịnh Tuấn Anh	Nguyễn Thị Đoan Trang	KTS. Nguyễn Minh Hồng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**339,917,657,523**	**248,635,605,059**	**1,017,887,951,195**	**666,769,092,980**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**339,917,657,523**	**248,635,605,059**	**1,017,887,951,195**	**666,769,092,980**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**24**	**278,847,440,630**	**203,770,930,800**	**833,600,071,518**	**541,727,137,841**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**61,070,216,893**	**44,864,674,259**	**184,287,879,677**	**125,041,955,139**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4,390,304,837	3,518,317,798	22,506,043,372	17,019,524,166
23	8. Chi phí tài chính	26	345,168,295	139,441,853	847,620,518	1,463,817,271
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*345,168,295*	*139,441,853*	*837,391,656*	*614,700,817*
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	51,045,839,823	28,252,251,178	130,176,863,232	85,202,768,742
27	11 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		2,563,023,455	790,755,844	(1,680,320,979)	(4,557,470,205)
30	**12 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**16,632,537,067**	**20,782,054,870**	**74,089,118,320**	**50,837,423,087**
31	13 Thu nhập khác	28	490,959,845	500,925,926	1,121,330,218	1,128,342,093
32	14 Chi phí khác	29	467,210,455	350,558,666	1,995,173,711	907,089,606
40	**15 Lợi nhuận khác**		**23,749,390**	**150,367,260**	**(873,843,493)**	**221,252,487**
50	**16 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**16,656,286,457**	**20,932,422,130**	**73,215,274,827**	**51,058,675,574**
51	17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	2,868,570,212	4,137,165,178	12,868,507,880	9,639,260,419
60	**19 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**13,787,716,245**	**16,795,256,952**	**60,346,766,947**	**41,419,415,155**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**9,873,170,917**	**13,343,587,095**	**46,342,087,118**	**31,926,860,712**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**3,914,545,328**	**3,451,669,857**	**14,004,679,829**	**9,492,554,443**
70	**22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**276**	**373**	**1,295**	**892**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trịnh Tuấn Anh	Nguyễn Thị Đoan Trang	KTS. Nguyễn Minh Hồng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***73,215,274,827***	***51,058,675,574***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7,345,066,791	4,716,234,107
03	- Các khoản dự phòng		11,159,121,107	(298,153,087)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các		(16,453,834)	(5,244,903)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(18,216,708,100)	(23,192,115,187)
06	- Chi phí lãi vay		837,391,656	614,700,817
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***74,323,692,447***	***32,894,097,321***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(88,728,515,137)	(10,683,687,316)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(70,223,802,090)	(32,577,007,987)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		188,395,644,570	113,096,193,854
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(4,683,525,574)	(2,848,996,104)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(837,391,656)	(614,700,817)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11,345,944,231)	(8,528,929,139)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		7,255,939,191	260,841,560
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18,320,302,511)	(8,536,119,548)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***75,835,795,009***	***82,461,691,824***
	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		(23,146,853,951)	(3,624,079,844)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các		243,350,000	4,545,455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(74,771,027,615)	(60,338,219,049)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		43,184,173,700	23,285,898,818
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13,949,851,600	22,586,320,332
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(40,540,506,266)***	***(18,085,534,288)***
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		24,823,399,129	15,472,166,154
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(10,055,308,952)	(20,069,336,012)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7,976,714,695)	(5,568,328,578)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***6,791,375,482***	***(10,165,498,436)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**42,086,664,225**	**54,210,659,100**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**137,793,426,404**	**80,185,604,902**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		16,453,834	5,244,903
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**179,896,544,463**	**134,401,508,905**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trịnh Tuấn Anh	Nguyễn Thị Đoan Trang	KTS. Nguyễn Minh Hồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH 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 Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 07 ngày 13 tháng 07 năm 2026. 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 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 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 357.744.480.000 VND; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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 Tập đoàn

- **Tổng Công ty có các công ty con trực tiếp được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	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)	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 (VCC)	Hà Nội	51.00%	51.00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	Hà Nội	57.76%	57.76%	Khảo sát xây dựng

- **Tổng Công ty có các công ty con gián tiếp được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng VCC Việt Nam	Hà Nội	34.17%	67.00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng VCC Hà Nội	Hà Nội	38.25%	75.00%	Tư vấn xây dựng
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Xây dựng Miền Nam	Hồ Chí Minh	51.00%	100.00%	Tư vấn xây dựng

- **Tổng Công ty có các công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng (INCOSAF)	Hà Nội	49.00%	49.00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Hà Nội	49.00%	49.00%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Hà Nội	35.35%	35.35%	Tư vấn xây dựng
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Hồ Chí Minh	48.57%	48.57%	Tư vấn xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân *(Công ty liên kết của USCO)*	Hà Nội	23.10%	40.00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sỡ hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị đánh giá lại (được điều chỉnh lại theo giá trị đánh giá lại căn cứ 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 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, Quyết định 607/QĐ-BXD ngày 24/05/2021 về giá trị vốn Nhà Nước tại thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP) và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày được bàn giao sang Công ty cổ phần.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì 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 Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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 kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.20 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.22 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.24 . Chi phí tài chính

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

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

2.25 . 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 kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.27 . 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 Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.28 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	**19,073,569,805**	**18,285,206,466**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**70,091,819,625**	**86,510,062,700**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*1,004,910,877*	*5,287,350,965*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*4,355,401,152*	*274,929,093*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*40,207,263,164*	*26,647,731,467*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*10,449,701,343*	*29,478,899,661*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*2,524,046,888*	*6,429,197,764*
Các ngân hàng khác	*11,550,496,201*	*18,391,953,750*
Các khoản tương đương tiền	**90,731,155,033**	**32,998,157,238**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*3,000,000,000*	*3,000,000,000*
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam	*64,170,112,751*	*15,000,000,000*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*13,161,042,282*	*5,998,157,238*
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	*200,000,000*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*8,500,000,000*	*8,800,000,000*
Các ngân hàng khác	*1,900,000,000*	-
	179,896,544,463	**137,793,426,404**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	***356,764,269,832***	-	***328,344,427,598***	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	356,764,269,832	-	328,344,427,598	-
Đầu tư dài hạn	-	-	***367,000,000***	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	367,000,000	-
	356,764,269,832	-	**328,711,427,598**	-

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	Địa chỉ	30/09/2026			01/01/2026		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND			VND
Đầu tư vào công ty liên kết				**75,016,419,267**			**76,696,740,246**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng (INCOSAF)	Hà Nội	49.00%	49.00%	9,213,819,679	49.00%	49.00%	9,536,993,186
- Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Hà Nội	49.00%	49.00%	9,333,204,619	49.00%	49.00%	9,554,796,903
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Hà Nội	35.35%	35.35%	17,540,189,315	35.35%	35.35%	17,945,769,712
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Hồ Chí Minh	48.57%	48.57%	18,994,129,858	48.57%	48.57%	19,724,104,649
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	Hà Nội	23.10%	40.00%	19,935,075,796	23.10%	40.00%	19,935,075,796
				75,016,419,267			**76,696,740,246**

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 33.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO)	21,114,000,000	-	21,114,000,000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA (LILAMA LAND)	6,626,292,837	-	6,626,292,837	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Tân Cảng	8,860,349,441	-	8,860,349,441	-
- Công ty Tư vấn Công trình Châu Á Thái Bình Dương	1,425,051,231	-	1,425,051,231	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Dầu khí PVE	1,770,000,000	(849,116,454)	1,770,000,000	(849,116,454)
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Việt Nam	840,000,000	-	840,000,000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Kỹ thuật CCBM - S	37,255,906	-	37,255,906	-
	40,672,949,415	**(849,116,454)**	**40,672,949,415**	**(849,116,454)**

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***297,054,071,660***	***(28,341,731,128)***	***282,708,573,644***	***(17,182,610,021)***
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Hà	4,353,526,658	-	16,017,621,916	-
- Công ty Cổ phần đầu tư VCI	2,336,200,000	(1,629,784,000)	2,336,200,000	(1,629,784,000)
- Cục Công nghiệp An ninh	2,127,879,280	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ chăm sóc phát triển Cộng đồng	12,099,610,366	-	859,763,594	-
- Công ty Cổ phần AT	6,345,689,000	-	6,345,689,000	-
- Công ty cổ phần BITEXCO	7,419,058,255	-	1,549,800,000	-
- Phải thu khách hàng khác	262,372,108,101	(26,711,947,128)	255,599,499,134	(15,552,826,021)
	297,054,071,660	**(28,341,731,128)**	**282,708,573,644**	**(17,182,610,021)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***24,330,557,416***	-	***20,364,112,378***	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Khoáng sản Việt Nam	2,996,526,437	-	2,996,526,437	-
- Trả trước cho người bán khác	21,334,030,979	-	17,367,585,941	-
	24,330,557,416	**-**	**20,364,112,378**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	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 được chia	8,964,453,520	-	-	-
Phải thu người lao động	3,227,441,731	-	3,349,715,092	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1,196,069,463	-	424,184,658	-
Tạm ứng	109,433,288,401	-	78,204,610,432	-
Ký cược, ký quỹ	22,320,844,309	-	130,387,032	-
Phải thu thuế TNCN	5,365,340,361	-	9,049,609,233	-
Phải thu khác	10,330,313,242	(53,046,529)	7,932,324,489	(53,046,529)
	160,837,751,027	**(53,046,529)**	**99,090,830,936**	**(53,046,529)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan				
Phải thu thù lao người đại diện vốn	258,999,991	-	336,066,660	-
Bên khác				
Đối tượng khác	160,578,751,036	(53,046,529)	98,754,764,276	(53,046,529)
	160,837,751,027	**(53,046,529)**	**99,090,830,936**	**(53,046,529)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	662,140,000	-	422,920,000	-
	662,140,000	**-**	**422,920,000**	**-**

8 . NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	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, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại MHDI 10	938,181,817	-	938,181,817	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	746,416,000	-	746,416,000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư VCI	2,336,200,000	706,365,185	2,336,200,000	706,365,185
- Các khoản khác	25,440,526,002	360,180,977	14,281,404,895	360,180,977
	29,461,323,819	**1,066,546,162**	**18,302,202,712**	**1,066,546,162**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	292,737,617	-	292,737,617	-
Công cụ, dụng cụ	265,895,057	-	367,603,623	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	333,125,943,171	-	262,584,220,087	
Thành phẩm	46,331,230	-	262,543,658	-
	333,730,907,075	**-**	**263,507,104,985**	**-**

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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	176,722,277,181	74,901,249,900	24,907,256,248	2,536,722,368	233,285,353	279,300,791,050
- Mua trong kỳ	22,327,957,561	1,883,405,437	-	134,433,333	-	24,345,796,331
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(4,966,770,374)	-	(2,732,749,667)	-	-	(7,699,520,041)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**194,083,464,368**	**76,784,655,337**	**22,174,506,581**	**2,671,155,701**	**233,285,353**	**295,947,067,340**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	93,222,203,309	56,028,527,719	20,352,619,929	2,519,523,333	125,002,946	172,247,877,236
- Khấu hao trong kỳ	3,517,287,575	2,812,143,104	559,094,420	50,783,293	36,486,111	6,975,794,503
- Thanh lý, nhượng bán	(4,935,269,234)	-	(2,732,749,667)	-	-	(7,668,018,901)
Số dư cuối kỳ	**91,804,221,650**	**58,840,670,823**	**18,178,964,682**	**2,570,306,626**	**161,489,057**	**171,555,652,838**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	83,500,073,872	18,872,722,181	4,554,636,319	17,199,035	108,282,407	107,052,913,814
Tại ngày cuối kỳ	**102,279,242,718**	**17,943,984,514**	**3,995,541,899**	**100,849,075**	**71,796,296**	**124,391,414,502**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1,056,384,800	17,051,951,320	18,108,336,120
- Mua trong kỳ	-	2,583,220,000	2,583,220,000
- Tăng từ Đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**1,056,384,800**	**19,635,171,320**	**20,691,556,120**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	15,580,483,743	15,580,483,743
- Khấu hao trong kỳ	-	(369,272,288)	(369,272,288)
Số dư cuối kỳ	**-**	**15,211,211,455**	**15,211,211,455**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1,056,384,800	1,471,467,577	2,527,852,377
Tại ngày cuối kỳ	**1,056,384,800**	**4,423,959,865**	**5,480,344,665**

12 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	2,028,777,062	1,127,173,981
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	20,745,000	1,212,047,106
		2,049,522,062	**2,339,221,087**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	18,605,376,699	13,299,978,688
	Chi phí trả trước dài hạn khác	634,424,488	966,597,900
		19,239,801,187	**14,266,576,588**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***68,948,648,392***	-	***59,818,830,686***	-
- Công ty Cổ phần Wilson Hòa Bình	358,834,474	-	3,016,758,593	-
- Tổng công ty Thành An	4,243,170,238	-	2,017,563,765	-
- Công Ty TNHH Văn phòng phẩm Gia Bảo	1,492,577,174	-	1,719,419,186	-
- Phải trả các đối tượng khác	62,854,066,506	-	53,065,089,142	-
	68,948,648,392	**-**	**59,818,830,686**	**-**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	***530,546,281,182***	***439,080,538,655***
IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S	692,178,555	5,617,920,263
Công ty TNHH SLUC	1,641,750,000	1,500,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển VPD	7,000,000,000	7,000,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch cáp treo Fansipan Sapa	4,260,000,000	4,260,000,000
Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam	5,580,668,000	5,580,668,000
Người mua trả tiền trước khác	511,371,684,627	415,121,950,392
	530,546,281,182	**439,080,538,655**

15 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	33,517,184,604	822,201,416
	33,517,184,604	**822,201,416**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	436,594,326	8,346,381,489	55,395,549,415	60,646,475,429	1,459,079,447	4,117,940,596
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20,509,652	1,522,892,037	12,936,492,425	11,345,944,231	20,509,652	3,092,930,579
Thuế Thu nhập cá nhân	178,107,743	5,091,026,243	15,232,856,300	17,219,694,650	157,601,701	3,083,681,851
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	222,492,386	2,109,913,148	5,454,445,199	3,176,773,824	-	4,165,092,137
Các loại thuế khác	-	-	46,123,882	49,298,048	3,174,166	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13,823,422	25,445,224	281,392,368	281,392,368	13,823,422	25,445,224
	871,527,529	**17,095,658,141**	**89,346,859,589**	**92,719,578,550**	**1,654,188,388**	**14,485,090,387**

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

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước giá thành công trình	40,291,412,040	32,207,299,166
- Chi phí phải trả khác	62,000,000	1,737,000,000
	40,353,412,040	**33,944,299,166**

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1,186,491,400	749,993,210
- Bảo hiểm xã hội	3,079,396,453	2,401,372,740
- Bảo hiểm y tế	487,683,571	20,166,330
- Bảo hiểm thất nghiệp	231,574,526	23,579,304
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	266,699,162	347,299,162
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Tứ kỳ - Đặt cọc thực hiện dự án (*)	5,000,000,000	5,000,000,000
- Các khoản phải trả chủ nhiệm dự án	223,725,407,755	189,712,507,980
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	375,000,000	375,000,000
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	375,000,000	375,000,000
- Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng (CONINCO)	375,000,000	375,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,342,401,582	6,296,642,882
	237,444,654,449	**205,676,561,608**
b) Dài hạn		
b1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	843,166,634	617,948,634
- Văn phòng đại diện Johs Rieckerman tại Việt Nam (**)	7,095,917,876	7,506,041,454
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,244,196,437	1,244,196,437
	9,183,280,947	**9,368,186,525**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Phải trả về ủy thác đầu tư	***1,125,000,000***	***1,125,000,000***
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	*375,000,000*	*375,000,000*
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	*375,000,000*	*375,000,000*
- Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO)	*375,000,000*	*375,000,000*

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

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

18 . VAY

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC [1]	20,000,000,000	20,000,000,000	-	-	20,000,000,000	20,000,000,000
- Vay các cá nhân [2]	6,133,430,475	6,133,430,475	4,155,000,000	1,170,931,948	9,117,498,527	9,117,498,527
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long [3]	2,418,291,023	2,418,291,023	3,682,639,958	3,697,082,386	2,403,848,595	2,403,848,595
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội [4]	887,040,000	887,040,000	16,985,759,171	5,187,294,618	12,685,504,553	12,685,504,553
	29,438,761,498	**29,438,761,498**	**24,823,399,129**	**10,055,308,952**	**44,206,851,675**	**44,206,851,675**

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

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

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

(2) Khoản vay tại Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (công ty con) với số dư nợ tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 9.117.498.527 đồng. Khoản vay không có lãi suất với số tiền 4.802.740.200 đồng, trong đó số tiền 4.314.758.327 đồng là khoản quyết toán quỹ lương trước thời điểm cổ phần hóa, cán bộ công nhân viên cho USCO tạm thời vay lại để hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất và tài sản bảo đảm, khoản vay này được USCO thanh toán dần cho cán bộ nhân viên. Một số khoản vay cá nhân khác với số tiền 300.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản bảo đảm, lãi suất từ 6% đến

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

+ Hạn mức tối đa: 3.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh phù hợp với Đăng kí kinh doanh;
+ Thời hạn của hợp đồng: được ghi trên Giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng;
+ Lãi suất cho vay: theo từng lần nhận nợ;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 2.403.848.595 VND;
+ Các biện pháp bảo đảm tiền vay: sổ đỏ tầng 1,2,3 của tòa nhà văn phòng CCBM và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

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

+ Hạn mức tối đa: 15.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này;
+ Lãi suất cho vay: được quy định theo từng giấy nhận nợ;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 12.685.504.553 VND;
+ Các biện pháp bảo đảm tiền vay: các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại tổ dân phố số 8, phố Viên, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

19 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**357,744,480,000**	**(15,975,850,433)**	**22,547,422,144**	**989,424,183**	**50,129,622,740**	**70,574,602,185**	**486,009,700,819**
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	44,289,166,474	13,199,224,234	57,488,390,708
Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	-	-	1,600,000,000	-	(37,188,804,024)	-	(35,588,804,024)
Phân phối lợi nhuận tại VCC	-	-	1,658,638	-	(2,839,164,931)	(6,827,744,912)	(9,665,251,205)
Phân phối lợi nhuận tại CCBM	-	-	-	-	(10,899,943)	(52,364,547)	(63,264,490)
Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(78,140,373)	(310,403,323)	(388,543,696)
Phân phối lợi nhuận tại CDC	-	-	-	-	(992,800,520)	(2,426,846,367)	(3,419,646,887)
Tăng khác	-	-	-	34,150,568	3	-	34,150,571
Số dư cuối kỳ trước	**357,744,480,000**	**(15,975,850,433)**	**24,149,080,782**	**1,023,574,751**	**53,308,979,426**	**74,156,467,270**	**494,406,731,796**
Số dư đầu năm nay	**357,744,480,000**	**(15,975,850,433)**	**24,149,080,782**	**1,023,574,751**	**53,308,979,426**	**74,156,467,270**	**494,406,731,796**
Lãi trong kỳ nay	-	-	-	-	46,342,087,118	14,004,679,829	60,346,766,947
Phân phối lợi nhuận tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	-	-	-	-	(37,712,944,740)	-	(37,712,944,740)
Phân phối lợi nhuận tại VCC	-	-		-	(3,122,525,491)	(8,569,880,700)	(11,692,406,191)
Phân phối lợi nhuận tại CCBM	-	-	-	-	(12,461,731)	(59,865,175)	(72,326,906)
Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(117,787,780)	(562,394,432)	(680,182,212)
Phân phối lợi nhuận tại CDC	-	-	-	-	(1,521,229,615)	(3,841,366,352)	(5,362,595,967)
Số dư cuối kỳ nay	**357,744,480,000**	**(15,975,850,433)**	**24,149,080,782**	**1,023,574,751**	**57,164,117,187**	**75,127,640,440**	**499,233,042,727**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	30/09/2026 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước (SCIC)	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, chia lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	357,744,480,000	357,744,480,000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*357,744,480,000*	*357,744,480,000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*357,744,480,000*	*357,744,480,000*

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	24,149,080,782	24,149,080,782
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1,023,574,751	1,023,574,751
	25,172,655,533	**25,172,655,533**

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

Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
- Đồng đô la Mỹ (USD)	65,891.08	110,956.70
- Đồng Euro (EUR)	218.75	218.75

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

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	339,917,657,523	248,635,605,059
	339,917,657,523	**248,635,605,059**

23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Hàng bán bị trả lại	-	-
	-	-

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	278,847,440,630	203,770,930,800
	278,847,440,630	**203,770,930,800**

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4,135,304,836	3,263,317,798
Cổ tức, lợi nhuận được chia	255,000,001	255,000,000
	4,390,304,837	**3,518,317,798**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Lãi tiền vay	345,168,295	139,441,853
	345,168,295	**139,441,853**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2,355,766,520	1,172,265,187
Chi phí nhân công	24,722,101,569	16,561,079,278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,418,561,493	1,043,310,667
Thuế, phí, lệ phí	723,821,053	(629,029,584)
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	12,482,713,000	(111,142,741)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,856,391,844	2,739,590,853
Chi phí khác bằng tiền	6,486,484,344	7,476,177,518
	51,045,839,823	**28,252,251,178**

28 . THU NHẬP KHÁC

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	243,350,000	-
Thu từ phương án thiết kế và giải thưởng nhận được	178,002,353	20,000,000
Thu nhập khác	69,607,492	480,925,926
	490,959,845	**500,925,926**

29 . CHI PHÍ KHÁC

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Các khoản bị phạt	-	54,000,000
Chi phí thi tuyển phương án thiết kế	106,308,963	101,225,574
Chi phí khác	360,901,492	195,333,092
	467,210,455	**350,558,666**

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	01/01/2026-30/09/2026 VND	01/01/2025-30/09/2025 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Tổng Công ty - Công ty mẹ	5,423,010,851	4,675,876,907
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô Thị Việt Nam (VCC)	4,336,340,284	3,267,893,079
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	17,365,359	10,846,060
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	2,734,676,569	1,596,280,832
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng (USCO)	357,114,817	88,363,541
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12,868,507,880**	**9,639,260,419**

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	01/01/2026-30/09/2026 VND	01/01/2025-30/09/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế	46,342,087,118	31,926,860,712
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	46,342,087,118	31,926,860,712
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	35,774,448	35,774,448
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,295**	**892**

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	45,161,793,415	54,320,490,823
Chi phí nhân công	152,495,775,462	121,909,772,307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,792,741,128	2,850,157,311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30,939,982,465	23,012,858,851
Chi phí khác bằng tiền	107,310,818,423	69,474,741,523
	338,701,110,893	**271,568,020,815**

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng (INCOSAF)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO)	Ông Nguyễn Xuân Hải - Phó Tổng Giám đốc đồng thời là Thành viên HĐQT CONINCO

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

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Hàng hóa, dịch vụ mua vào:	**1,301,851,852**	**110,526,450**
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	-	103,119,042
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng (INCOSAF)	1,851,852	7,407,408
CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)	1,300,000,000	-
Hàng hóa, dịch vụ bán ra:	**227,272,724**	**18,518,519**
CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)	-	18,518,519
CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC	227,272,724	-

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trịnh Tuấn Anh	Nguyễn Thị Đoan Trang	KTS. Nguyễn Minh Hồng