TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III/2026

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02-05
Báo cáo tình hình tài chính	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10-33

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 cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ 01/07/2026 đến 30/09/2026.

Khái quát về 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 thành phố 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

- Địa chỉ : Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024.37667463
- Fax : 024.37667464

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

- Chi nhánh Tư vấn Giám sát và Quản lý Dự án VNCC
- Trung tâm Khoa học Công nghệ Xây dựng và Môi trường
- Chi nhánh Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam

Hoạt động kinh doanh của Tổng công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

1. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

- Tư vấn đầu tư và xây dựng; Tổng thầu tư vấn; Tổng thầu EPC; tham gia thầu EPC công trình dân dụng, công nghiệp, nông thôn, nông nghiệp và môi trường, giao thông, thủy lợi, hạ tầng đô thị, hạ tầng kỹ thuật, khu công nghiệp, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, cảng, cầu cảng, điện, điện hạt nhân, quốc phòng an ninh. Chi tiết:

+ Lập phương án kiến trúc, ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật trong thiết kế quy hoạch, xây dựng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan

+ Lập, thẩm tra Báo cáo kinh tế kỹ thuật, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi, hồ sơ chuẩn bị đầu tư; Lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, chương trình, dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển (ODA) hoặc vay ưu đãi nước ngoài

+ Lập quy hoạch đô thị và nông thôn

+ Lập, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở, thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công; Lập định mức đơn giá các loại công trình, dự toán công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Tư vấn đấu thầu; Quản lý dự án xây dựng; Tư vấn thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, dự toán; Tư vấn thẩm định thiết kế, dự toán sau giai đoạn Thiết kế cơ sở

+ Giám sát thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị; Tư vấn giám sát hệ thống phòng cháy và chữa cháy

+ Tư vấn thiết kế, thẩm tra đường dây, trạm biến áp đến 220KV, hệ thống cơ - điện công trình, điện nhẹ, âm thanh, thông tin, điện thoại, hệ thống điều khiển tòa nhà, thông gió cấp nhiệt, điều hòa không khí, xử lý môi trường khí, chống sét, gas

+ Tư vấn thiết kế, thẩm tra: công trình nhà ở, công trình công cộng (công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, công trình y tế, thể thao, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng, thương mại, dịch vụ, trụ sở, văn phòng làm việc...); công trình đường sắt (đường sắt cao tốc, đường sắt đô thị, đường sắt trên cao, đường tàu điện ngầm, Metro; đường sắt quốc gia; đường sắt chuyên dụng; đường sắt địa phương; Ga hành khách, ga hàng hóa; ga depot; kết cấu rào chắn, biển báo phục vụ giao thông...); công trình hàng không (khu bay, đảm bảo bay; nhà ga hành khách; khu kỹ thuật bay; kho hàng hóa; sân bay; đường băng, bãi đỗ,...); công trình điện hạt nhân, giao thông, nông nghiệp và môi trường, hạ tầng kỹ thuật, quốc phòng an ninh, thủy lợi, nhà máy cấp nước, cảng, cầu cảng, cảng biển; công trình dầu khí; hệ thống báo cháy, chữa cháy, thiết bị bảo vệ, hệ thống tăng áp hút khói, trang trí nội, ngoại thất; hệ thống thông tin của công trình thông tin liên lạc, bưu chính viễn thông; hệ thống cấp, thoát nước trong, ngoài nhà; nhà máy xử lý nước thải, chất thải rắn

+ Tư vấn thiết kế phòng chống mối cho các công trình

+ Lập, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, phân tích rủi ro, đánh giá hiệu quả đầu tư dự án; Xác định, thẩm tra dự toán xây dựng; Định giá, kiểm soát chi phí xây dựng công trình; Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

+ Lập, áp dụng, tư vấn và quản lý thông tin công trình theo mô hình BIM

+ Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác

2. Kiểm tra và phân tích kỹ thuật

Chi tiết :

- Hoạt động kiểm định chất lượng công trình; thí nghiệm đất, đá, nước, nền, các loại cọc, móng công trình và vật liệu xây dựng; Hoạt động thăm dò địa chất, nước dưới đất
- Hoạt động khảo sát xây dựng công trình (khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình); khảo sát đo đạc, đo vẽ bản đồ địa hình; đo lún, đo độ nghiêng; đo độ dịch chuyển và định vị công trình và các hoạt động khảo sát xây dựng khác theo quy định của pháp luật
- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng
- Đánh giá tác động môi trường
- Khảo sát đo đạc hệ thống chống sét, hệ thống gas

3. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Chi tiết : Xử lý nền móng các loại công trình; Thi công trang trí nội, ngoại thất công trình

4. Khai thác, xử lý và cung cấp nước

Chi tiết : Khai thác nước ngầm ;

5. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết : Đầu tư, kinh doanh văn phòng cho thuê, kinh doanh bất động sản, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và vệ sinh môi trường ;

6. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết : Thi công xây lắp các công trình

7. Đào tạo trung cấp

Chi tiết : Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực về lĩnh vực tư vấn xây dựng và cấp chứng nhận đào tạo các lĩnh vực tư vấn xây dựng ;

8. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí

Chi tiết : Thi công, xây lắp đường ống cấp thoát nước ;

9. Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
   Chi tiết : Nghiên cứu khoa học, nghiên cứu và phát triển công nghệ trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc, xây dựng ;
10. Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác
    Chi tiết :
    - Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án kiến trúc ;
    - Tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO-9001 ;
    - Dịch vụ điều tra xã hội về đô thị và các công trình xây dựng.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Tổng công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Hồng - Tổng Giám đốc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Tổng công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;

- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tổng công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0100105278 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM
P. LÁNG - TP. HÀ NỘI

KTS. Nguuyễn Minh Hồng
Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Mẫu B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị : VNĐ

TÀI SẢN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**503,489,798,423**	**427,369,170,287**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**116,062,861,939**	**63,866,224,206**
1.Tiền	111		59,162,861,939	48,866,224,206
2. Các khoản tương đương tiền	112		56,900,000,000	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**205,013,059,242**	**195,547,210,000**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	205,013,059,242	195,547,210,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**89,839,182,482**	**94,213,390,383**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	81,119,227,441	76,571,701,648
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2,773,095,613	1,802,378,110
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	26,542,750,589	25,276,080,679
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(20,595,891,161)	(9,436,770,054)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**92,202,138,049**	**73,321,946,809**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	92,202,138,049	73,321,946,809
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**372,556,711**	**420,398,889**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	20,745,000	207,450,000
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	351,811,711	212,948,889
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**240,108,138,557**	**241,965,742,263**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**64,000,000**	**64,000,000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	64,000,000	64,000,000
II. Tài sản cố định	**220**		**70,023,584,931**	**73,477,440,362**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	69,775,073,264	73,164,593,695
- Nguyên giá	*222*		*117,323,924,176*	*117,189,490,843*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(47,548,850,912)*	*(44,024,897,148)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	248,511,667	312,846,667
- Nguyên giá	*228*		*10,130,648,420*	*10,076,648,420*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(9,882,136,753)*	*(9,763,801,753)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**7,360,510,736**	**7,647,349,448**
- Nguyên giá	*241*		*11,856,000,000*	*11,856,000,000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*242*		*(4,495,489,264)*	*(4,208,650,552)*
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2b**	**156,742,898,883**	**156,742,898,883**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	68,243,850,433	68,243,850,433
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	V.2b	50,473,354,941	50,473,354,941
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	38,025,693,509	38,025,693,509
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**5,917,144,007**	**4,034,053,570**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	5,917,144,007	4,034,053,570
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**743,597,936,980**	**669,334,912,550**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị : VNĐ

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**336,925,531,748**	**267,009,606,066**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**336,449,814,248**	**266,709,488,566**
	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	29,027,630,645	21,188,534,848
	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	170,450,669,964	161,413,495,781
	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		32,252,882,197	55,878,997
	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	3,688,801,123	8,450,087,697
	5. Phải trả người lao động	315		52,718,959,283	43,960,493,803
	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	8,677,621,168	3,484,030,517
	9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		425,580,164	157,624,766
	10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	36,145,600,485	24,282,977,149
	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.17	634,422,000	634,422,000
	13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	2,427,647,219	3,081,943,008
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**475,717,500**	**300,117,500**
	8. Phải trả dài hạn khác	338		475,717,500	300,117,500
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**406,672,405,232**	**402,325,306,484**
	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		357,744,480,000	357,744,480,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*357,744,480,000*	*357,744,480,000*
	8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,867,881,744	6,867,881,744
	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42,060,043,488	37,712,944,740
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*42,060,043,488*	*37,712,944,740*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**743,597,936,980**	**669,334,912,550**

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

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176,496,152,043	105,557,207,883	409,591,365,429	250,163,344,696
3. Doanh thu thuần (10=01-02)	10		176,496,152,043	105,557,207,883	409,591,365,429	250,163,344,696
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	148,907,810,972	88,267,376,872	344,445,600,217	210,394,398,816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**27,588,341,071**	**17,289,831,011**	**65,145,765,212**	**39,768,945,880**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	3,163,353,979	2,039,277,827	27,364,559,338	19,211,859,248
8. Chi phí tài chính	23		0	0	0	0
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*0*	*0*	*0*	*0*
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	27,062,176,864	7,554,436,043	45,037,172,044	21,160,384,219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	**30**		**3,689,518,186**	**11,774,672,795**	**47,473,152,506**	**37,820,420,909**
12. Thu nhập khác	31	VI.5	122,200,084	420,925,926	702,570,457	574,853,814
13. Chi phí khác	32	VI.6	106,977,646	120,225,574	692,668,624	282,325,375
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**15,222,438**	**300,700,352**	**9,901,833**	**292,528,439**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**3,704,740,624**	**12,075,373,147**	**47,483,054,339**	**38,112,949,348**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		690,081,861	2,364,145,525	5,423,010,851	4,675,876,907
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**3,014,658,763**	**9,711,227,622**	**42,060,043,488**	**33,437,072,441**

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

Mẫu B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị : VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**	***47,483,054,339***	***38,112,949,348***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	3,929,127,476	4,783,214,973
- Các khoản dự phòng	03	11,159,121,107	(1,147,269,541)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(12,562,167)	(615,327)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(27,351,997,171)	(19,211,243,921)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn 3. lưu động	***08***	***35,206,743,584***	***22,537,035,532***
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	2,928,431,669	3,029,263,166
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	(18,880,191,240)	(1,704,837,664)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11	36,921,505,577	17,649,259,692
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(1,883,090,437)	128,108,092
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,971,298,157)	(3,522,066,200)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6,170,237,329)	(4,215,550,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**44,151,863,667**	**33,901,212,618**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(188,433,333)	(854,523,636)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13,779,749,242)	(27,948,865,917)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	4,313,900,000	11,785,898,818
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17,686,494,474	18,609,994,521
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**8,032,211,899**	**1,592,503,786**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**52,184,075,566**	**35,493,716,404**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**63,866,224,206**	**36,258,673,905**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	12,562,167	615,327
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**116,062,861,939**	**71,753,005,636**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP 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 thành phố 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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty là dịch vụ tư vấn thiết kế.

3. 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 kĩ thuật; Giám sát thi công xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng công ty không quá 12 tháng

5. Cấu trúc Tổng công ty

Tại ngày 30/09/2026 Tổng công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Tư vấn xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Tư vấn thiết kế Xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Tư vấn xây dựng	51%	51%	51%
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO	Khảo sát xây dựng	57,76%	57,76%	57,76%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Tư vấn xây dựng	48,57%	48,57%	48,57%
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Tư vấn xây dựng	35,35%	35,35%	35,35%
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng (INCOSAF)	Kiểm định Xây dựng	49%	49%	49%
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Tin học và tư vấn Xây dựng	49%	49%	49%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tư vấn giám sát và quản lý dự án	Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Thành phố Hà Nội
Trung tâm Khoa học Công nghệ Xây dựng và Môi trường	Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	Tầng 8 - Tòa nhà HUD BUILDING, 159 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng công ty có 557 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 526 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VNĐ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. 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 kế toán do nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bầy theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ kế toán.

3. 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.

4. 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 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 và 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. Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể

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 và 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 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.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh 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: 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.

5. 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 giữa niên độ 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.

6. 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 kỳ: 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 kỳ.

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.

7. 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.

8. 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 02 năm.

9. 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 riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được điều chỉnh lại 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:

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

10. 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 luỹ 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	31

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.

11. 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.

12. 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 như chi phí trích trước tạm tính giá thành công trình ... 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.

13. 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 kỳ 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 công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

14. Doanh thu chờ phân bổ

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.

15. 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.

16. 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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.

17. 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.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

19. 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.

20. 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	13,909,965,990	13,741,130,237
- Tiền gửi ngân hàng	45,252,895,949	35,125,093,969
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Cầu giấy	*40,159,382,600*	*26,133,729,782*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam - Hội sở chính	*95,648,104*	*5,700,457,130*
Các ngân hàng khác	*4,997,865,245*	*3,290,907,057*
- Các khoản tương đương tiền	56,900,000,000	15,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Cầu giấy	*55,000,000,000*	*15,000,000,000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Vạn Phúc	*1,900,000,000*	-
Tổng	**116,062,861,939**	**63,866,224,206**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn trên 3 tháng và đến 13 tháng, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 03 tháng đến 13 tháng)	205,013,059,242	-	195,547,210,000	-
Tổng	**205,013,059,242**	**-**	**195,547,210,000**	**-**

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 06 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10/10/2018 và Quyết định số 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.

Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách
Đầu tư vào Công ty con		**68,243,850,433**		**68,243,850,433**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	51%	11,599,524,738	51%	11,599,524,738
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	51%	10,152,212,002	51%	10,152,212,002
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	51%	14,039,197,402	51%	14,039,197,402
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	57,76%	32,452,916,291	57,76%	32,452,916,291
Đầu tư vào Công ty liên kết		**50,473,354,941**		**50,473,354,941**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	48,57%	22,098,023,547	48,57%	22,098,023,547
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	35,35%	16,079,573,733	35,35%	16,079,573,733
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF	49%	5,723,981,751	49%	5,723,981,751
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	49%	6,571,775,910	49%	6,571,775,910
Đầu tư góp vốn 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)	19,7%	21,114,000,000	19,7%	21,114,000,000
Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA	6,21%	6,626,292,837	6,21%	6,626,292,837
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ Tầng Tân Cảng	10%	8,860,349,441	10%	8,860,349,441
Công ty Tư vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương (APECO)	13,8%	1,425,051,231	13,8%	1,425,051,231
Tổng		**156,742,898,883**		**156,742,898,883**

Giá trị hợp lý

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 2025 và ngày 30 tháng 09 năm 2026 của các công ty này.

Tình hình hoạt động của các Công ty con và Công ty liên kết

Các Công ty con khác và Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

Giao dịch với các Công ty con và Công ty liên kết

Trong kỳ, Tổng công ty chỉ phát sinh giao dịch chủ yếu với các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	01/01/2026-30/09/2026 VND	01/01/2025-30/09/2025 VND
Cổ tức được chia từ các Công ty con	**8,976,064,377**	**6,173,291,120**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	49,846,177	43,600,920
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	2,476,927,200	1,533,100,800
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	651,203,000	346,249,400
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	5,798,088,000	4,250,340,000
Cổ tức được chia từ các Công ty liên kết	**5,929,731,520**	**5,179,145,000**
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF	746,760,000	795,270,000
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	1,135,491,520	611,795,000
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	1,018,080,000	1,018,080,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECO)	3,029,400,000	2,754,000,000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công an tỉnh Quảng Ninh	504,614,400	513,188,400
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - Công ty Cổ phần	15,125,416	15,125,416
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1 tỉnh Lào Cai	495,600,000	495,600,000
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Đông Anh	887,232,658	819,482,658
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1 tỉnh Quảng Ninh	97,013,783	6,993,327,665
Công ty cổ phần BITEXCO	7,419,058,255	1,549,800,000
Các đối tượng khác	71,700,582,929	66,185,177,509
Tổng	**81,119,227,441**	**76,571,701,648**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	68,000,000	68,000,000
Công ty cổ phần xây dựng COTECCONS	150,000,000	150,000,000
Công Ty TNHH HIHAUS & CO	-	120,000,000
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế kiến trúc và đầu tư thương mại CBL	-	180,000,000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng điện Thăng Long	-	272,331,008
Công ty Cổ phần Mein Garten	228,374,868	-
Các nhà cung cấp khác	2,326,720,745	1,012,047,102
Tổng	**2,773,095,613**	**1,802,378,110**

5. Phải thu ngắn hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	**6,567,544,802**	-	**1,551,100,000**	-
Phải thu cổ tức	***6,315,940,697***	-	***1,450,000,000***	-
- CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO	2,101,203,000	-	1,450,000,000	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	49,846,177	-	-	-
- CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC	1,135,491,520	-	-	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	3,029,400,000	-	-	-
Phải thu thù lao người đại diện vốn	***251,604,105***	-	***101,100,000***	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và đô thị Việt Nam (VCC)	96,204,105	-	-	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	20,400,000	-	5,100,000	-
- CTCP Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt nam - CDC	12,000,000		-	
- CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC	63,000,000	-	36,000,000	-
- CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO	42,000,000	-	24,000,000	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	18,000,000	-	36,000,000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**19,975,205,787**	-	**23,724,980,679**	-
- Phải thu thù lao người đại diện	177,999,991	-	264,066,660	-
- Phải thu thuế TNCN	5,327,300,000	-	6,753,703,347	-
- Tạm ứng	7,893,013,125	-	14,912,175,123	-
- Ký quĩ, ký cược	45,000,000	-	71,000,000	-
- BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ nộp thừa	12,599,883	-	4,304,761	-
- Phải thu khác	6,519,292,788	-	1,719,730,788	-
Tổng	**26,542,750,589**	-	**25,276,080,679**	-

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ.

6. Nợ xấu

Toàn bộ các khoản nợ phải thu sau đây có thời gian quá hạn 3 năm và đã được trích lập dự phòng.

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà	167,867,000	(167,867,000)	167,867,000	(167,867,000)
- Công ty CP Tường kính TID	773,932,585	(773,932,585)	773,932,585	(773,932,585)
- UBND thị xã Phúc Yên	341,861,000	(341,861,000)	341,861,000	(341,861,000)
- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại MHDI 10	938,181,817	(938,181,817)	938,181,817	(938,181,817)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	18,374,048,759	(18,374,048,759)	7,214,927,652	(7,214,927,652)
Tổng	**20,595,891,161**	**(20,595,891,161)**	**9,436,770,054**	**(9,436,770,054)**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ	1,023,513,994	893,513,994
Dự án Trung tâm tổ chức sự kiện tại Lô đất CC01,Khu Đô thị mới An Hưng	3,391,261,243	3,391,261,243
Dự án Xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành	3,268,804,966	7,872,326,336
Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Ngân hàng BIDV	-	1,033,905,322
Các công trình khác	84,518,557,846	60,130,939,914
Tổng	**92,202,138,049**	**73,321,946,809**

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phần mềm máy tính	20,745,000	207,450,000
Tổng	**20,745,000**	**207,450,000**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5,917,144,007	4,034,053,570
Tổng	**5,917,144,007**	**4,034,053,570**

9. 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	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**69,900,339,549**	**38,023,484,546**	**7,303,151,841**	**1,962,514,907**	**117,189,490,843**
Tăng trong kỳ	-	-	-	134,433,333	**134,433,333**
Mua trong kỳ	-	-		134,433,333	**134,433,333**
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**69,900,339,549**	**38,023,484,546**	**7,303,151,841**	**2,096,948,240**	**117,323,924,176**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**15,368,895,579**	**21,588,001,090**	**5,122,684,607**	**1,945,315,872**	**44,024,897,148**
Tăng trong kỳ	**1,254,974,459**	**1,931,951,463**	**286,244,549**	**50,783,293**	**3,523,953,764**
Khấu hao trong kỳ	1,254,974,459	1,931,951,463	286,244,549	50,783,293	**3,523,953,764**
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**16,623,870,038**	**23,519,952,553**	**5,408,929,156**	**1,996,099,165**	**47,548,850,912**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	**54,531,443,970**	**16,435,483,456**	**2,180,467,234**	**17,199,035**	**73,164,593,695**
Số dư tại 30/09/2026	**53,276,469,511**	**14,503,531,993**	**1,894,222,685**	**100,849,075**	**69,775,073,264**

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.059.219.106 đồng.

10. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm vi tính	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**10,076,648,420**	**10,076,648,420**
Tăng trong kỳ	**54,000,000**	**54,000,000**
Mua trong kỳ	54,000,000	**54,000,000**
Số dư tại 30/09/2026	**10,130,648,420**	**10,130,648,420**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**9,763,801,753**	**9,763,801,753**
Tăng trong kỳ	**118,335,000**	**118,335,000**
Khấu hao trong kỳ	118,335,000	118,335,000
Số dư tại 30/09/2026	**9,882,136,753**	**9,882,136,753**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	**312,846,667**	**312,846,667**
Số dư tại 30/09/2026	**248,511,667**	**248,511,667**

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.305.748.420 đồng.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tầng 4, tòa nhà VG Building nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu xây dựng - CCBM, 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 25/8/2015 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.

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**11,856,000,000**	-	-	**11,856,000,000**
- Nhà cửa	11,856,000,000	-	-	11,856,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế	**4,495,489,264**	**286,838,712**	-	**4,208,650,552**
- Nhà cửa	4,495,489,264	286,838,712	-	4,208,650,552
Giá trị còn lại	**7,360,510,736**	-	**286,838,712**	**7,647,349,448**
- Nhà cửa	7,360,510,736	-	286,838,712	7,647,349,448

12. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên liên quan	**113,946,089**	**113,946,089**	**113,946,089**	**113,946,089**
- Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	113,946,089	113,946,089	113,946,089	113,946,089
Phải trả các nhà cung cấp khác	**28,913,684,556**	**28,913,684,556**	**21,074,588,759**	**21,074,588,759**
- Công ty cổ phần INNO	555,544,845	555,544,845	555,544,845	555,544,845
- Công ty TNHH thương mại và sản xuất Anh Kiệt	524,025,610	524,025,610	724,025,610	724,025,610
- Công ty cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng 38 architecture	102,416,390	102,416,390	102,416,390	102,416,390
- Công ty cổ phần tư vấn thiết kế PLA Việt Nam	1,077,355,964	1,077,355,964	1,077,355,964	1,077,355,964
- Công ty cổ phần xây dựng RECO	-	-	982,916,975	982,916,975
- Các đối tượng khác	26,654,341,747	26,654,341,747	17,632,328,975	17,632,328,975
Tổng	**29,027,630,645**	**29,027,630,645**	**21,188,534,848**	**21,188,534,848**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH SLUC	1,641,750,000	1,641,750,000	1,500,000,000	1,500,000,000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển DB	228,320,250	228,320,250	863,983,750	863,983,750
- IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S	692,178,555	692,178,555	5,617,920,263	5,617,920,263
- Công ty cổ phần Vega City	1,253,888,384	1,253,888,384	1,253,888,384	1,253,888,384
- Công ty cổ phần Everland Phú Yên	4,438,094,295	4,438,094,295	4,438,094,295	4,438,094,295
- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Á Đại Thành	362,454,928	362,454,928	362,454,928	362,454,928
- Các đối tượng khác	161,833,983,552	161,833,983,552	147,377,154,161	147,377,154,161
Tổng	**170,450,669,964**	**170,450,669,964**	**161,413,495,781**	**161,413,495,781**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải thu cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	3,755,222,416	-	20,361,051,566	23,549,500,377	915,411,150	348,637,545
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171,298,157	-	5,423,010,851	3,971,298,157	1,623,010,851	-
Thuế thu nhập cá nhân	4,523,567,124	-	6,145,695,168	9,791,723,935	877,538,357	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	212,948,889	1,584,096,696	1,098,307,042	272,840,765	
Thuế khác	-	-	46,123,882	49,298,048	-	3,174,166
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1,605,861	1,605,861	-	-
Cộng	**8,450,087,697**	**212,948,889**	**33,561,584,024**	**38,461,733,420**	**3,688,801,123**	**351,811,711**

Thuế giá trị gia tăng

Tổng công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%. Ngày 30/06/2025 Chính phủ ban hành Nghị định số 174/2025/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc hội có hiệu lực từ 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	01/01/2026-30/09/2026 VND	01/01/2025-30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN của năm 2026		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	47,483,054,339	38,112,949,348
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1,975,492	8,111,689
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	*1,975,492*	*8,111,689*
Thu nhập chịu thuế	47,485,029,831	38,121,061,037
Thu nhập không chịu thuế	(20,369,975,574)	(14,741,676,501)
Thu nhập tính thuế	27,115,054,257	23,379,384,536
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**5,423,010,851**	**4,675,876,907**

Tiền thuê đất

Hiện nay, Tổng công ty đang thực hiện hạch toán tạm tiền thuê đất theo thông báo số 9994/TB-HAN-QLĐ ngày 30/03/2026 của Thuế thành phố Hà Nội, số tiền thuê đất quý III năm 2026 hạch toán là: 528.032.232 đồng.

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Tổng công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Chi phí dự án trích trước theo doanh thu hợp đồng tư vấn	8,677,621,168	3,484,030,517
Tổng	**8,677,621,168**	**3,484,030,517**

16. Phải trả khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan	***2,250,000,000***	***2,250,000,000***
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn đầu tư và TKXD VN (CDC)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Khảo sát và Xây dựng - USCO	375,000,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	375,000,000	375,000,000
- CTCP Nước và Môi trường VN (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
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***33,895,600,485***	***22,032,977,149***
- Kinh phí công đoàn	296,321,399	61,807,902
- Bảo hiểm xã hội	-	29,735,018
- Ký quỹ	266,699,162	347,299,162
- Thù lao đại diện vốn	1,428,053,341	1,472,676,768
- Phải trả, phải nộp khác	31,904,526,583	20,121,458,299
Tổng	**36,145,600,485**	**24,282,977,149**

Tổng công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2026	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	30/09/2026
Quỹ khen thưởng	1,803,033,002	544,200,000	(1,806,020,000)	541,213,002
Quỹ phúc lợi	581,328,529	4,471,741,540	(3,833,000,000)	1,220,070,069
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	697,581,477	500,000,000	(531,217,329)	666,364,148
Cộng	**3,081,943,008**	**5,515,941,540**	**(6,170,237,329)**	**2,427,647,219**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**357,744,480,000**	**5,267,881,744**	**37,188,804,024**	**400,201,165,768**
Tăng trong kỳ	-	**1,600,000,000**	**524,140,716**	**2,124,140,716**
Lãi trong kỳ	-	-	37,712,944,740	37,712,944,740
Phân phối lợi nhuận	-	1,600,000,000	(37,188,804,024)	(35,588,804,024)
Số dư tại 31/12/2025	**357,744,480,000**	**6,867,881,744**	**37,712,944,740**	**402,325,306,484**
Số dư tại 01/01/2026	**357,744,480,000**	**6,867,881,744**	**37,712,944,740**	**402,325,306,484**
Tăng trong kỳ	-	-	**42,060,043,488**	**42,060,043,488**
Lãi trong kỳ	-	-	42,060,043,488	42,060,043,488
Giảm trong kỳ	-	-	**(37,712,944,740)**	**(37,712,944,740)**
Trích lập các quỹ	-	-	(5,515,941,540)	(5,515,941,540)
Chia cổ tức	-	-	(32,197,003,200)	(32,197,003,200)
Số dư tại 30/09/2026	**357,744,480,000**	**6,867,881,744**	**42,060,043,488**	**406,672,405,232**

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	Tỷ lệ %	01/01/2026 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	312,377,480,000	87.32	312,377,480,000	87.32
Vốn góp của cổ đông nước ngoài ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL CO.,LTD	24,760,000,000	6.92	24,760,000,000	6.92
Vốn góp của cổ đông khác	20,607,000,000	5.76	20,607,000,000	5.76
	357,744,480,000	**100**	**357,744,480,000**	**100**

19c. Cổ phiếu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**35,774,448**	**35,774,448**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**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 (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 33,335.94 USD (số đầu năm là 6,140.94 USD).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Doanh thu tư vấn	174,222,406,249	103,607,894,000
Doanh thu cho thuê sàn văn phòng	2,273,745,794	1,949,313,883
Tổng	**176,496,152,043**	**105,557,207,883**

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

(Xem chi tiết thuyết minh Trang 33)

2. Giá vốn hàng bán

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	147,688,209,627	87,306,445,809
Giá vốn cho thuê sàn văn phòng	1,219,601,345	960,931,063
Tổng	**148,907,810,972**	**88,267,376,872**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,908,353,978	1,784,277,827
Cổ tức, lợi nhuận được chia	255,000,001	255,000,000
Lãi chênh lệch tỷ giá ngoại tệ	-	-
Tổng	**3,163,353,979**	**2,039,277,827**

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	87,545,802	66,300,836
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4,740,926	19,030,940
Chi phí cho nhân viên	10,533,494,976	5,443,121,313
Chi phí khấu hao tài sản cố định	436,352,390	582,139,276
Chi phí thuế, phí và lệ phí	528,032,232	(740,981,121)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164,214,231	56,337,019
Chi phí dự phòng	12,482,713,000	(111,142,741)
Chi phí khác bằng tiền	2,825,083,307	2,239,630,521
Tổng	**27,062,176,864**	**7,554,436,043**

5. Thu nhập khác

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Thu từ thi phương án thiết kế	112,592,592	20,000,000
Thu khác	9,607,492	400,925,926
Tổng	**122,200,084**	**420,925,926**

6. Chi phí khác

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí từ thi phương án thiết kế	106,308,963	19,000,000
Chi khác	668,683	101,225,574
Tổng	**106,977,646**	**120,225,574**

7. 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	16,111,320,138	10,186,174,227
Chi phí nhân công	85,139,707,590	45,519,023,355
Chi phí thuế, phí và lệ phí	528,032,232	(740,981,121)
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,405,127,322	1,710,049,549
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164,214,231	56,337,019
Chi phí dự phòng	12,482,713,000	(111,142,741)
Chi phí khác bằng tiền	59,077,328,719	36,818,996,165
Tổng	**174,908,443,232**	**93,438,456,453**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Tổng công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Quý III năm 2026 số tiền 2.127.000.000 đồng.

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tổng công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Công ty con
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Công ty con
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	Công ty con
Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Công ty con
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây	Công ty liên kết

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
dựng – INCOSAF Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan:

Hàng hóa, dịch vụ mua vào:

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	-	103,119,042
Công ty cổ phần 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:

	01/07/2026-30/09/2026 VND	01/07/2025-30/09/2025 VND
CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)	-	18,518,519
CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC	227,272,724	-

2. Thông tin về bộ phận

Tổng công ty hoạt động chủ yếu trong một lĩnh vực kinh doanh là tư vấn xây dựng và chỉ diễn ra trong lãnh thổ Việt Nam.

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Hà nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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