

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**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:
Date: 2026.09.04
21:32:03+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2026.1.3

Tháng 09 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 47

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 “Công ty mẹ”) đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Đức Toàn	Chủ tịch	Bầu ngày 07/07/2026
Ông Thân Hồng Linh	Chủ tịch	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026
Ông Tống Văn Toàn	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Ông Nguyễn Minh Hồng	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Ông Đoàn Đức Phi	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Ông Nguyễn Đình Thi	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Ông Nguyễn Bá Minh	Thành viên	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026
Bà Kiều Bích Hoa	Thành viên	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Hồng	Tổng Giám đốc	Giao phụ trách Ban điều hành ngày 07/07/2026 Bổ nhiệm ngày 09/07/2026
Ông Trần Đức Toàn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07/07/2026
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	Bầu ngày 07/07/2026
Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng ban	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026
Ông Nguyễn Văn Phúc	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Thành viên	Bầu ngày 29/06/2026
Ông Phạm Vũ Thành	Thành viên	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026
Ông Hoàng Khánh Duy	Thành viên	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 29/06/2026

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Đoàn Trang	Kế toán trưởng
--------------------------	----------------

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 01/01/2026 đến 12/07/2026 là ông Trần Đức Toàn - Tổng Giám đốc. Ông Nguyễn Minh Hồng - Tổng Giám đốc được giao phụ trách Ban Điều hành từ ngày 07/07/2026 và là người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 13/07/2026 đến ngày lập báo cáo này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và các công ty con, thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Minh Hồng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 09 năm 2026

Số: 1050/2026/UHY - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP (“Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tổng Công ty”) gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty và các công ty con. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập ngày 04 tháng 09 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 47 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Chi phí tiền lương vượt quỹ tiền lương được phê duyệt

Theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 22/06/2026 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty, quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của Tổng Công ty được phê duyệt là 171.432.120.000 đồng, bao gồm: 2.085.120.000 đồng quỹ tiền lương, thù lao tiền thưởng của Người quản lý của Tổng Công ty và 169.347.000.000 đồng quỹ lương của cán bộ công nhân viên. Trong năm 2025, Tổng Công ty đã hạch toán ghi nhận chi phí tiền lương sau khi trừ tiền lương của Chuyên gia với tổng số tiền: 184.541.292.882 đồng vượt số tiền: 13.109.172.882 đồng so với mức được phê duyệt.

Ngày 14/07/2026, Tổng Giám đốc đã lập Tờ trình số 28/TTr-VNCC đề nghị Hội đồng Quản trị xem xét, phê duyệt bổ sung quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 với số tiền 13.109.172.882 đồng. Tờ trình đã được Chủ tịch Hội đồng Quản trị chấp thuận về chủ trương trên tờ trình. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, Tổng Công ty chưa cung cấp cho chúng tôi Nghị quyết hoặc Quyết định chính thức của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt bổ sung quỹ tiền lương; chưa thực hiện điều chỉnh đối với phần chi phí tiền lương vượt quỹ được phê duyệt. Do đó, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 01/01/2026, các khoản phải trả và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Công nợ phải thu ngắn hạn quá hạn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu xây dựng (các công ty con của Tổng Công ty) đang theo dõi các khoản công nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán với tổng số tiền tại ngày 30/06/2026 là 22,97 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2025 là 23,2 tỷ đồng). Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo soát xét này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản công nợ phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến việc chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu tại các công ty con với tổng giá trị khoảng 23,2 tỷ đồng và tính phù hợp của khoản chi phí lãi vay khoảng 1,18 tỷ đồng được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại một công ty con theo báo cáo kiểm toán số 310326.020/BCTC.KT2 ngày 31/03/2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận soát xét ngoại trừ liên quan đến khả năng thu hồi của các khoản phải thu tại các công ty con với tổng giá trị khoảng 27 tỷ đồng và tính phù hợp của khoản chi phí lãi vay khoảng 1,18 tỷ đồng được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại một công ty con theo báo cáo soát xét số 290825.014/BCTC.KT2 ngày 29/08/2025.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.244.710.770.853	1.120.600.932.017
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	184.110.506.590	137.793.426.404
Tiền	111		124.668.564.578	104.795.269.166
Các khoản tương đương tiền	112		59.441.942.012	32.998.157.238
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		316.231.827.927	328.344.427.598
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7.1	316.231.827.927	328.344.427.598
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		428.129.976.571	384.927.860.408
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	287.540.053.274	282.708.573.644
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	13	27.930.666.392	20.364.112.378
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	128.571.321.562	99.090.830.936
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(15.912.064.657)	(17.235.656.550)
IV. Hàng tồn kho	140	11	309.400.780.873	263.507.104.985
Hàng tồn kho	141		309.400.780.873	263.507.104.985
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.837.678.892	6.028.112.622
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	2.050.220.409	2.339.221.087
Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.843.727.968	2.817.364.006
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	2.943.730.515	871.527.529
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		276.510.961.022	247.390.946.722
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		662.140.000	422.920.000
Phải thu dài hạn khác	215		662.140.000	422.920.000
II. Tài sản cố định	220		125.612.406.223	109.580.766.191
Tài sản cố định hữu hình	221	14	123.835.164.544	107.052.913.814
- Nguyên giá	222		295.734.735.178	279.300.791.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.899.570.634)	(172.247.877.236)
Tài sản cố định vô hình	227	15	1.777.241.679	2.527.852.377
- Nguyên giá	228		16.513.336.120	18.108.336.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.736.094.441)	(15.580.483.743)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.419.858.814	6.233.110.736
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	1.419.858.814	6.233.110.736
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		132.657.288.362	116.887.573.207
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	7.2	72.453.395.812	76.696.740.246
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263	7.3	41.422.949.415	40.672.949.415
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	7.3	(849.116.454)	(849.116.454)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	7.1	19.630.059.589	367.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		16.159.267.623	14.266.576.588
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	16.159.267.623	14.266.576.588
TỔNG TÀI SẢN	280		1.521.221.731.875	1.367.991.878.739

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.035.776.405.394	873.585.146.943
I. Nợ ngắn hạn	310		1.023.238.405.122	861.160.903.864
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	59.497.902.265	59.818.830.686
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	491.767.915.336	439.080.538.655
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	33.696.192.596	822.201.416
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	17.593.485.547	17.095.658.141
Phải trả người lao động	315		91.488.202.002	63.410.023.023
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	33.548.145.659	33.944.299.166
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	22	4.279.473.640	551.218.227
Phải trả ngắn hạn khác	320	24	237.451.636.947	205.676.561.608
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	38.335.472.355	29.438.761.498
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	23	634.422.000	634.422.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14.945.556.775	10.688.389.444
II. Nợ dài hạn	330		12.538.000.272	12.424.243.079
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	22	2.969.142.944	3.056.056.554
Phải trả dài hạn khác	338	24	9.568.857.328	9.368.186.525
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	25	485.445.326.481	494.406.731.796
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
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(15.975.850.433)	(15.975.850.433)
Quỹ đầu tư phát triển	418		24.149.080.782	24.149.080.782
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.023.574.751	1.023.574.751
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		47.290.946.269	53.308.979.426
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		10.822.030.068	9.019.812.952
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		36.468.916.201	44.289.166.474
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		71.213.095.112	74.156.467.270
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.521.221.731.875	1.367.991.878.739

Phê duyệt, ngày 04 tháng 09 năm 2026

Trịnh Tuấn Anh
Người lập

Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hồng
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	677.970.293.672	418.133.487.921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		677.970.293.672	418.133.487.921
4. Giá vốn hàng bán	11	28	554.752.630.888	337.956.207.041
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		123.217.662.784	80.177.280.880
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	18.115.738.535	13.501.206.368
7. Chi phí tài chính	23	30	502.452.223	1.324.375.418
Trong đó: Chi phí đi vay	24		492.223.361	475.258.964
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	79.131.023.409	56.950.517.564
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(4.243.344.434)	(5.348.226.049)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.456.581.253	30.055.368.217
12. Thu nhập khác	31	32	630.370.373	627.416.167
13. Chi phí khác	32	33	1.527.963.256	556.530.940
14. Lợi nhuận khác	40		(897.592.883)	70.885.227
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.558.988.370	30.126.253.444
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	9.999.937.668	5.502.095.241
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		46.559.050.702	24.624.158.203
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.468.916.201	18.583.273.617
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.090.134.501	6.040.884.586
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	1.019	519
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	1.019	519

Phê duyệt, ngày 04 tháng 09 năm 2026

Trịnh Tuấn Anh
Người lập

Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hồng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		56.558.988.370	30.126.253.444
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.339.542.152	5.326.647.644
Các khoản dự phòng	03		(1.323.591.893)	(187.010.346)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(16.453.834)	(108.484.216)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(13.826.403.263)	(8.275.507.506)
Chi phí đi vay	06		492.223.361	475.258.964
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		47.224.304.893	27.357.157.984
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.063.250.463)	6.836.669.989
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.893.675.888)	(15.015.381.741)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		115.744.524.282	34.233.576.473
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.603.690.357)	(1.618.325.896)
Chi phí đi vay đã trả	14		(492.223.361)	(475.258.964)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.578.330.219)	(5.522.580.196)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		135.238.020	112.910.526
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.042.352.115)	(6.910.577.371)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		54.430.544.792	38.998.190.804
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(19.109.911.598)	(2.934.877.453)
Tiền thu thanh lý nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		60.000.000	233.363.734
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.556.300.329)	(54.203.090.917)
Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.890.900.000	28.924.434.852
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.486.389.333	9.644.949.767
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.228.922.594)	(18.335.220.017)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		13.673.228.446	13.607.990.402
Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.776.517.589)	(16.040.500.537)
Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.797.706.703)	(5.412.539.559)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.099.004.154	(7.845.049.694)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		46.300.626.352	12.817.921.093
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	137.793.426.404	80.185.604.902
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		16.453.834	108.484.216
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	184.110.506.590	93.112.010.211

Phê duyệt, ngày 04 tháng 09 năm 2026

Trịnh Tuấn Anh
Người lập

Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hồng
Tổng Giám đốc

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP tiền thân là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 7 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 (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký là 357.744.480.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là: VGV.

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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Công ty có 04 công ty con trực tiếp và 03 công ty con gián tiếp. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Danh sách các công ty con được hợp nhất như sau:

Các công ty con trực tiếp:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình Vật liệu xây dựng (CCBM)	Thành phố Hà Nội	Tư vấn xây dựng	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC)	Thành phố Hà Nội	Tư vấn thiết kế xây dựng	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (mã chứng khoán CCV)	Thành phố Hà Nội	Tư vấn xây dựng	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO (mã chứng khoán USC)	Thành phố Hà Nội	Khảo sát xây dựng	57,76%	57,76%	57,76%

Các công ty con gián tiếp:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng VCC Việt Nam	Thành phố Hà Nội	Tư vấn xây dựng	34,31%	67,27%	34,31%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng VCC Hà Nội	Thành phố Hà Nội	Tư vấn xây dựng	38,25%	75,00%	38,25%
Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế xây dựng Miền Nam	thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn xây dựng	51,00%	100,00%	51,00%

Các Công ty liên doanh, liên kết

Công ty có 05 công ty liên kết, toàn bộ công ty được được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, chi tiết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	Thành phố Hà Nội	Kiểm định xây dựng	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	Thành phố Hà Nội	Tin học và tư vấn xây dựng	48,94%	48,94%	48,94%
Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam (mã chứng khoán VWS)	Thành phố Hà Nội	Tư vấn xây dựng	35,35%	35,35%	35,35%
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp (mã chứng khoán NAC)	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn xây dựng	48,57%	48,57%	48,57%
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân (công ty liên kết của USCO)	Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	23,10%	40,00%	23,10%

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 39, kể từ ngày 01/01/2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất (“Thông tư 202”). Theo đó, khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả được phân loại từ khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác” sang khoản mục “Phải trả cổ tức, lợi nhuận” (chi tiết tại Thuyết minh 18).

Đây là thay đổi về phân loại trình bày, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh hay lưu chuyển tiền tệ của kỳ so sánh. Ngoài nội dung nêu trên, việc áp dụng Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu khác đến các chính sách và số liệu đã trình bày. Do đó, số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu kỳ trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (công ty con).

Tổng Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tổng Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Tổng Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và 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.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tổng Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tổng Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Các nghiệp vụ 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 các khoản mục tiền 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 và nợ phải trả: được qui đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Đối với khoản tiền gửi ngoại tệ: được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này;
- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá xấp xỉ là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày hoặc hàng tuần hoặc hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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 hằng kỳ.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 doanh, liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, 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 điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24 tháng 05 năm 2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam sang Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - 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.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Tổng Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tổng Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Tổng Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết năm Báo cáo. Sau đó, Tổng Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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 các khoản đầu tư nắm giữ dài hạn (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm Báo cáo nên việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, 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 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 các khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng không 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.

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 hợp nhất, 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 bình quân gia quyền cuối kỳ. Giá trị hàng xuất kho trong kỳ được xác định trên cơ sở giá trị và số lượng hàng tồn kho đầu kỳ và hàng nhập kho trong kỳ.

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 dự án chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc dở dang cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 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 Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện 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 bao gồm phần mềm máy tính và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng (từ 01 năm đến 03 năm).

Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	10 - 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

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.

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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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.

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, chi phí trích trước, tạm tính giá thành dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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 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 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 ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu 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. Khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả bảo hành dự án tư vấn thiết kế được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ báo cáo.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm các khoản 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; Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ.

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Công ty hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

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.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển:* Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi:* Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính của Tổng Công ty sau được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu 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 góp vốn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy; phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của Chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

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

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

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.

Bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	24.258.040.877	18.285.206.466
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	100.410.523.701	86.510.062.700
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9.541.121.122	5.287.350.965
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	22.577.499.698	274.929.093
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	39.103.830.049	26.647.731.467
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	10.164.145.924	29.478.899.661
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	4.008.190.859	6.429.197.764
- Các ngân hàng khác	15.015.736.049	18.391.953.750
Các khoản tương đương tiền	59.441.942.012	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	38.480.000.000	15.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	6.111.942.012	5.998.157.238
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	1.450.000.000	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	-
Cộng	184.110.506.590	137.793.426.404

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN/DÀI HẠN

a. Ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.929.532.304	1.127.173.981
- Khác	120.688.105	1.212.047.106
Cộng	2.050.220.409	2.339.221.087

b. Dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.521.556.506	8.751.089.799
- Phần mềm Architecture Engineering&Construction collection	4.091.948.889	4.548.888.889
- Khác	1.545.762.228	966.597.900
Cộng	16.159.267.623	14.266.576.588

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

Mẫu số B 09a-DN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn				
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	316.231.827.927	316.231.827.927	328.344.427.598	328.344.427.598
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	316.231.827.927	316.231.827.927	328.344.427.598	328.344.427.598
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	45.009.718.898	45.009.718.898	25.500.000.000	25.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	102.295.000.000	102.295.000.000	101.925.000.000	101.925.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đồng Đô	31.330.325.329	31.330.325.329	31.004.025.000	31.004.025.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	65.500.000.000	65.500.000.000	67.500.000.000	67.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á SEABANK - CN Cầu giấy	15.120.000.000	15.120.000.000	15.120.000.000	15.120.000.000
- Khác	56.976.783.700	56.976.783.700	87.295.402.598	87.295.402.598
Dài hạn	19.630.059.589	19.630.059.589	367.000.000	367.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	19.630.059.589	19.630.059.589	367.000.000	367.000.000
- Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Ba Đình	12.020.059.589	12.020.059.589	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á SEABANK - CN Cầu Giấy	7.300.000.000	7.300.000.000	-	-
- Khác	310.000.000	310.000.000	367.000.000	367.000.000
Cộng	335.861.887.516	335.861.887.516	328.711.427.598	328.711.427.598

7.2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng - INCOSAF	17.598.097.876	8.877.407.698	17.598.097.876	9.536.993.186
- Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	8.357.697.586	8.526.332.414	8.357.697.586	9.554.796.903
- Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	6.029.435.715	17.225.271.513	6.029.435.715	17.945.769.712
- Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	16.892.830.468	17.889.308.391	16.892.830.468	19.724.104.649
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	19.935.073.831	19.935.075.796	19.935.073.831	19.935.075.796
Cộng	68.813.135.476	72.453.395.812	68.813.135.476	76.696.740.246

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 38.

7.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.422.949.415	40.573.832.961	(849.116.454)	40.672.949.415	39.823.832.961	(849.116.454)	40.672.949.415	39.823.832.961
- Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	21.114.000.000	21.114.000.000	-	21.114.000.000	21.114.000.000	-	21.114.000.000	21.114.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	7.376.292.837	7.376.292.837	-	6.626.292.837	6.626.292.837	-	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	-	8.860.349.441	8.860.349.441	-	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	-	1.425.051.231	1.425.051.231	-	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	920.883.546	(849.116.454)	1.770.000.000	920.883.546	(849.116.454)	1.770.000.000	920.883.546
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Việt Nam	840.000.000	840.000.000	-	840.000.000	840.000.000	-	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	-	37.255.906	37.255.906	-	37.255.906	37.255.906
Cộng	41.422.949.415	40.573.832.961	(849.116.454)	40.672.949.415	39.823.832.961	(849.116.454)	40.672.949.415	39.823.832.961
								(849.116.454)

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu khách hàng là các bên khác	287.540.053.274	(15.859.018.128)	282.708.573.644	(17.182.610.021)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Hà	8.409.260.813	-	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	7.064.549.680	-	-	-
- 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 BITECO	7.408.034.535	-	1.549.800.000	-
- Các đối tượng khác	243.876.708.880	(14.229.234.128)	255.599.499.134	(15.552.826.021)
Cộng	287.540.053.274	(15.859.018.128)	282.708.573.644	(17.182.610.021)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	-	-	267.666.660	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	-	-	165.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	-	-	36.000.000	-
Các bên khác				
- Phải thu người lao động	128.571.321.562	(53.046.529)	98.823.164.276	(53.046.529)
- Tạm ứng (*)	3.097.550.586	-	3.349.715.092	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	98.073.548.092	-	78.204.610.432	-
- Ký cược, ký quỹ	663.113.981	-	424.184.658	-
- Phải thu thuế thu nhập cá nhân	2.647.245.278	-	130.387.032	-
- Khác	3.102.968.554	-	9.049.609.233	-
	20.986.895.071	(53.046.529)	7.664.657.829	(53.046.529)
Cộng	128.571.321.562	(53.046.529)	99.090.830.936	(53.046.529)

(*) Khoản tạm ứng cho các chủ nhiệm dự án để thực hiện các hợp đồng tư vấn của Tổng Công ty và các công ty con.

10. NỢ XẤU

Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- 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	706.416.000	2.336.200.000	706.365.185
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại MHDI 10	938.181.817	-	938.181.817	-
- Công ty Cổ phần Doanh nghiệp trẻ Hà Nội	775.000.000	-	775.000.000	-
- Khác	12.182.813.002	360.130.162	13.506.404.895	360.180.977
Cộng	16.978.610.819	1.066.546.162	18.302.202.712	1.066.546.162

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	292.737.617	-	292.737.617	-
- Công cụ, dụng cụ	247.719.848	-	367.603.623	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	308.747.804.699	-	262.584.220.087	-
- Sản phẩm	112.518.709	-	262.543.658	-
Cộng	309.400.780.873	-	263.507.104.985	-

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	
	VND		VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	40.615.000		40.615.000	257.965.000
- Thi công hoàn thiện nội thất tầng 9 trụ sở Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (VCC)	-		-	217.350.000
- Các công trình khác	40.615.000		40.615.000	40.615.000
Mua sắm tài sản cố định	1.379.243.814		1.379.243.814	5.975.145.736
- Mua sắm và cải tạo sản văn phòng làm trụ sở Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC) (*)	1.379.243.814		1.379.243.814	5.975.145.736
Cộng	1.419.858.814		1.419.858.814	6.233.110.736

(*) Tên dự án: Mua sắm và cải tạo sản văn phòng làm trụ sở công ty

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC);
- Mục đích xây dựng: làm trụ sở văn phòng của công ty;
- Địa điểm: sản văn phòng số 2004 và 2005, tầng 20, Trung tâm thương mại Chợ Mơ, số 459C Bạch Mai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có của công ty;
- Quy mô của dự án: diện tích sàn 412,9 m²;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 23 tỷ đồng, trong đó chi phí mua sản văn phòng 20 tỷ đồng, chi phí cải tạo và trang thiết bị 3 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: dự án được triển khai từ tháng 11 năm 2025 và dự kiến hoàn thành trong quý III năm 2026;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm ngày 30/06/2026: dự án đã hoàn thành thi công cải tạo sản văn phòng trụ sở Công ty và đang trong quá trình thực hiện nghiệm thu phần thi công lắp đặt nội thất văn phòng, hệ thống phòng cháy chữa cháy. Dự kiến sẽ hoàn thành trong quý III năm 2026.

13. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan	421.200.000	-
- Công ty cổ phần nước và môi trường Việt Nam (VIWASE)	421.200.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên khác	27.509.466.392	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
- Các đối tượng khác	24.512.939.955	17.367.585.941
Cộng	27.930.666.392	20.364.112.378

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Đơn vị tính: VND
01/01/2026	176.681.368.090	74.942.158.991	24.907.256.248	2.536.722.368	233.285.353	279.300.791.050
- Mua trong kỳ	20.425.039.842	886.148.734	-	89.525.926	-	21.400.714.502
- Thanh lý, nhượng bán	(4.966.770.374)	-	-	-	-	(4.966.770.374)
30/06/2026	192.139.637.558	75.828.307.725	24.907.256.248	2.626.248.294	233.285.353	295.734.735.178
Trong đó						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2.077.931.745	4.018.772.545	1.962.514.907	-	8.059.219.197
Giá trị hao mòn lũy kế						
01/01/2026	(93.222.203.309)	(56.028.527.719)	(20.352.619.929)	(2.519.523.333)	(125.002.946)	(172.247.877.236)
- Hao mòn trong kỳ	(2.373.675.127)	(1.752.530.116)	(402.551.867)	(47.424.344)	(12.750.000)	(4.588.931.454)
- Thanh lý, nhượng bán	4.937.238.056	-	-	-	-	4.937.238.056
30/06/2026	(90.658.640.380)	(57.781.057.835)	(20.755.171.796)	(2.566.947.677)	(137.752.946)	(171.899.570.634)
Giá trị còn lại						
01/01/2026	83.459.164.781	18.913.631.272	4.554.636.319	17.199.035	108.282.407	107.052.913.814
30/06/2026	101.480.997.178	18.047.249.890	4.152.084.452	59.300.617	95.532.407	123.835.164.544

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2026 là: 7.673.257.272 đồng (tại 01/01/2026 là: 8.071.888.753 đồng).

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Tòa nhà Trụ sở VNCC	01/10/2017	68.199.773.716	14.763.443.486	53.436.330.230

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND Cộng
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2026	1.056.384.800	17.051.951.320	18.108.336.120
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.595.000.000)	(1.595.000.000)
30/06/2026	<u>1.056.384.800</u>	<u>15.456.951.320</u>	<u>16.513.336.120</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2026	-	(15.580.483.743)	(15.580.483.743)
- Hao mòn trong kỳ	-	(750.610.698)	(750.610.698)
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.595.000.000	1.595.000.000
30/06/2026	-	<u>(14.736.094.441)</u>	<u>(14.736.094.441)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2026	<u>1.056.384.800</u>	<u>1.471.467.577</u>	<u>2.527.852.377</u>
30/06/2026	<u>1.056.384.800</u>	<u>720.856.879</u>	<u>1.777.241.679</u>

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại lô A89, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu đô thị mới Tân Thanh, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng và số 187 Lê Thánh Tôn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO (công ty con).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.484.923.720 đồng

Công ty không có tài sản cố định vô hình nào đang hiện hữu hoặc đã thanh lý/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản vô hình trở lên.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan	30.257.470	30.257.470
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	30.257.470	30.257.470
Phải trả các nhà cung cấp khác	59.467.644.795	59.788.573.216
- Công ty Cổ phần Wilson Hòa Bình	-	3.016.758.593
- Công ty Cổ phần Bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	983.875.520	2.053.589.920
- Công Ty TNHH Văn phòng phẩm Gia Bảo	1.492.577.174	1.719.419.186
- Công ty TNHH MTV Tổng công ty Thành An	4.406.920.238	2.017.563.765
- Công ty Cổ phần VMP Việt Nam	3.562.154.500	1.765.423.500
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	3.080.237.515	1.829.327.039
- Công ty CP DV và Thương mại Quốc tế Hoàng Gia	1.554.811.840	1.622.011.840
- Khác	44.387.068.008	45.764.479.373
Cộng	<u>59.497.902.265</u>	<u>59.818.830.686</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên khác	491.767.915.336	439.080.538.655
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển VPD	7.000.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	26.953.658.763	15.843.480.986
- PT Vinfast Automobile Indonesia	7.612.835.880	7.612.835.880
- Vinfast Auto India Private Limited	7.283.174.480	-
- Khác	442.918.246.213	408.624.221.789
Cộng	491.767.915.336	439.080.538.655

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	33.696.192.596	822.201.416

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.346.381.489	436.594.326	28.921.712.954	29.948.311.345	7.476.633.206	626.693.893
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.522.892.037	20.509.652	10.047.412.561	6.578.330.219	5.032.456.265	60.991.538
Thuế thu nhập cá nhân	5.091.026.243	178.107.743	6.250.168.604	11.806.976.372	1.282.599.989	1.976.486.698
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.109.913.148	222.492.386	3.769.875.301	2.145.680.164	3.776.350.863	264.734.964
Thuế khác	-	-	45.461.025	46.461.025	-	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản khác	25.445.224	13.823.422	194.777.989	194.777.989	25.445.224	13.823.422
Cộng	17.095.658.141	871.527.529	49.229.408.434	50.720.537.114	17.593.485.547	2.943.730.515

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.

20. VAY NGẮN HẠN

Khoản mục	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
Vay ngắn hạn	38.335.472.355		13.673.228.446	4.776.517.589	29.438.761.498	
- Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON (1)	20.000.000.000		-	-	20.000.000.000	
- Vay các cá nhân (2)	5.117.498.527		155.000.000	1.170.931.948	6.133.430.475	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (3)	2.610.676.928		2.610.676.928	2.418.291.023	2.418.291.023	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (4)	10.607.296.900		10.907.551.518	1.187.294.618	887.040.000	
Tổng	38.335.472.355		13.673.228.446	4.776.517.589	29.438.761.498	

(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 Tổng Công ty VIDECON, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng;
- 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 ngày 18 tháng 12 năm 2026;
- Lãi suất cho vay: 0%;
- 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 tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 5.117.498.527 đồng. Trong đó, số tiền 4.817.498.527 đồng là khoản quyết toán quỹ lương trước thời điểm cổ phần hóa của cán bộ, công nhân viên cho Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO tạm thời vay, hỗ trợ để hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất và tài sản bảo đảm. Khoản vay này được Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO thanh toán dần cho cán bộ, nhân viên. Một số khoản vay cá nhân khác với thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản bảo đảm, lãi suất từ 8,4% đến 8,6%/năm.

(3) Hợp đồng 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 (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 tín dụng: 3.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: được ghi trên Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: theo từng lần nhận nợ;
- Các biện pháp bảo đảm tiền vay: quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB082528, mã CQ-00066 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 05 năm 2005 cho Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng (công ty con), bao gồm nhà làm việc 4 tầng và nhà làm việc từ tầng 1 đến tầng 3 thuộc công trình xây dựng 11 tầng.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 115/2026/HĐTD/BDI ngày 26 tháng 05 năm 2026 (tiếp của 152/2025/HĐTD/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: 30.000.000.000 đồng (Đã bao gồm hạn mức của 152/2025/HĐTD/BDI);
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ;
- Lãi suất cho vay: được quy định theo từng giấy nhận nợ;
- Các biện pháp bảo đảm tiền vay: Tòa nhà văn phòng tại số 91 phố Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, Hà Nội.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước giá thành công trình	31.417.111.370	32.207.299.166
- Các khoản khác	2.131.034.289	1.737.000.000
Cộng	33.548.145.659	33.944.299.166

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	4.279.473.640	551.218.227
- Doanh thu cho thuê sân văn phòng nhận trước	1.101.557.858	551.218.227
- Lập hồ sơ, khảo sát lập đề án, cấp phép thăm dò, thi công thăm dò, Mỏ Khe Dứa	2.977.017.600	-
- Khác	200.898.182	-
Dài hạn	2.969.142.944	3.056.056.554
- Doanh thu cho thuê sân văn phòng nhận trước	2.969.142.944	3.056.056.554
Cộng	7.248.616.584	3.607.274.781

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả khác là các bên liên quan	1.125.000.000	1.125.000.000
- 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
Phải trả các tổ chức cá nhân khác	236.326.636.947	204.551.561.608
- Kinh phí công đoàn	1.329.673.235	749.993.210
- Bảo hiểm xã hội	2.857.501.877	2.401.372.740
- Bảo hiểm y tế	164.358.998	20.166.330
- Bảo hiểm thất nghiệp	89.873.208	23.579.304
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	250.199.162	347.299.162
- Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và xây dựng	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản phải trả chủ nhiệm dự án	217.729.597.541	189.712.507.980
- Các khoản phải trả phải nộp khác	8.905.432.926	6.296.642.882
Cộng	237.451.636.947	205.676.561.608

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

(**) Chủ yếu bao gồm khoản phải trả cho các bộ phận nghiệp vụ thực hiện hợp đồng của Tổng Công ty và các công ty con

b. Dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các cá nhân tổ chức khác	9.568.857.328	9.368.186.525
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	853.666.634	617.948.634
- Văn phòng đại diện Johs Rieckermann tại Việt Nam (**)	7.470.994.257	7.506.041.454
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và XNK Thủ đô	1.244.196.437	1.244.196.437
Cộng	9.568.857.328	9.368.186.525

(**) Bao gồm: khoản phải trả tiền vốn góp 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 của Văn phòng đại diện Johs Rieckermann (JR) tại Việt Nam được hưởng đến năm 2030 và các khoản thu hộ/trả hộ giữa JR và CCBM.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**25.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp 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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
01/01/2025	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
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	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 CDC	-	-	-	-	(992.800.520)	(2.426.846.367)	(3.419.646.887)
- Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(78.140.373)	(310.403.323)	(388.543.696)
- Tăng khác	-	-	-	34.150.568	3	-	34.150.571
31/12/2025	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
01/01/2026	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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	36.468.916.201	10.090.134.501	46.559.050.702
- 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)	(72.326.905)
- Phân phối lợi nhuận tại CDC	-	-	-	-	(1.521.229.616)	(3.841.366.352)	(5.362.595.968)
- Phân phối lợi nhuận tại USCO	-	-	-	-	(117.787.780)	(562.394.432)	(680.182.212)
30/06/2026	357.744.480.000	(15.975.850.433)	24.149.080.782	1.023.574.751	47.290.946.269	71.213.095.112	485.445.326.481

(*) Trong kỳ, Tổng công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2026 như sau:

- Chia cổ tức cho các cổ đông: 32.197.003.200 đồng, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền (9,0%/VĐL)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng của Người quản lý: 5.515.941.540 đồng.

25.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
- Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	312.377.480.000	87,32%	312.377.480.000	87,32%
- Oriental Consultants Global	24.760.000.000	6,92%	24.760.000.000	6,92%
- Các cổ đông khác	20.607.000.000	5,76%	20.607.000.000	5,76%
Cộng	357.744.480.000	100,00%	357.744.480.000	100,00%

25.3. Cổ phiếu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.774.448	35.774.448
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.774.448	35.774.448
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.774.448	35.774.448
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.774.448	35.774.448
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP):</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	357.744.480.000	357.744.480.000
- Vốn góp cuối kỳ	357.744.480.000	357.744.480.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	32.197.003.200	28.619.558.400

25.5. Các quỹ công ty

	30/06/2026 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
Tổng	25.172.655.533	25.172.655.533

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

26.1. Cam kết thuê hoạt động

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

Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng - CCBM ký hợp đồng thuê đất tại 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê 39 năm 9 tháng 23 ngày kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2005. Diện tích khu đất thuê là 1.658,2 m². Theo hợp đồng này, CCBM phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO ký hợp đồng thuê đất tại ngõ 54 đường Ngọc Hồi, khu Quốc Bảo, phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội để sử dụng trong thời hạn 20 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1996 với diện tích 8.685,9 m² và thuê đất tại 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội trong thời hạn 20 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 với diện tích 748 m². Ngoài ra, USCO còn ký các hợp đồng thuê đất tại Quy Nhơn, Phú Yên và một số địa chỉ khác. Theo các hợp đồng này, Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam - VCC ký hợp đồng thuê đất tại ngõ 122 Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh với tổng diện tích khu đất thuê là 984 m² trong thời hạn 50 năm kể từ tháng 02 năm 2007 và thuê đất tại phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với diện tích thuê là 480,9 m² trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 06 tháng 04 năm 2005. Theo các hợp đồng này, Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam – VCC phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

26.2. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
- Dollar Mỹ (USD)	48.085,25	110.956,70
- Euro (EUR)	218,75	218,75

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	151.640.000	475.184.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	613.816.825.444	408.549.013.299
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	64.001.828.228	9.109.290.622
Cộng	677.970.293.672	418.133.487.921

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Giá vốn hàng hoá đã bán	150.024.949	466.965.000
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	493.463.800.868	328.888.417.373
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	61.138.805.071	8.600.824.668
Cộng	554.752.630.888	337.956.207.041

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	6.932.661.427	5.077.599.116
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.166.623.274	8.312.770.705
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	2.352.331
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	16.453.834	108.484.216
Cộng	18.115.738.535	13.501.206.368

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi tiền vay	492.223.361	475.258.964
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	10.228.862	-
- Chi phí tài chính khác	-	849.116.454
Cộng	502.452.223	1.324.375.418

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	43.554.920.709	33.072.983.789
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu quản lý	2.956.314.859	2.953.567.145
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.157.988.494	2.011.817.573
- (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(1.323.591.893)	(1.036.126.800)
- Thuế, phí và lệ phí	2.661.166.559	2.411.917.628
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.532.030.011	5.083.272.280
- Chi phí bằng tiền khác	20.592.194.670	12.453.085.949
Cộng	79.131.023.409	56.950.517.564

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	233.363.734
- Thu tiền bồi thường hợp đồng	-	200.000.000
- Thu từ giải thưởng	80.000.000	153.888.888
- Khác	550.370.373	40.163.545
Cộng	630.370.373	627.416.167

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Các khoản bị phạt	113.179.729	402.172.873
- Giá trị còn lại từ thanh lý tài sản cố định	29.537.004	-
- Chi phí thi tuyển phương án thiết kế	785.037.428	146.194.444
- Các khoản chi phí khác	600.209.095	8.163.623
Cộng	1.527.963.256	556.530.940

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.999.937.668	5.502.095.241
	9.999.937.668	5.502.095.241

35. LÃI CƠ BẢN, SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính 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:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (VND)	36.468.916.201	18.583.273.617
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	36.468.916.201	18.583.273.617
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	35.774.448	35.774.448
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.019	519

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa có dự tính về khoản trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế năm 2026. Do đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa bao gồm ảnh hưởng của các khoản trích quỹ nêu trên.

b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.223.399.487	88.890.404.841
- Chi phí nhân công	317.512.797.151	199.095.266.267
- (Hoàn nhập) Chi phí dự phòng	(1.323.591.893)	(1.036.126.800)
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.339.542.152	5.326.647.644
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.243.459.953	69.268.873.403
- Chi phí bằng tiền khác	166.824.153.956	110.280.178.418
Cộng	681.819.760.806	471.825.243.773

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

38. THÔNG TIN KHÁC VỀ BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có giao dịch với Tổng công ty như sau:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp - NAGECCO	Công ty liên kết
2	Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam - VIWASE	Công ty liên kết
3	Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng - INCOSAF	Công ty liên kết
4	Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	Ông Nguyễn Xuân Hải - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị công ty này
7	Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	Ông Nguyễn Văn Phúc - Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty đến ngày 29/06/2026 đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị công ty này
8	Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác của Tổng Công ty và người có liên quan của các cá nhân này	

Trong kỳ công ty phát sinh các giao dịch với bên liên quan như sau:

a. Giao dịch với bên liên quan là các cá nhân

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Tổng Công ty	2.552.400.000	2.031.000.000
- Ông Thân Hồng Linh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	297.600.000	243.000.000
- Ông Trần Đức Toàn - Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc	297.600.000	240.000.000
- Bà Kiều Bích Hoa - Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
- Ông Nguyễn Bá Minh - Thành viên Hội đồng quản trị	240.600.000	189.000.000
- Ông Tống Văn Toàn - Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tố Trinh - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Ông Nguyễn Đình Thi - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Ông Nguyễn Xuân Hải - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hồng - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Ông Nguyễn Trường Linh - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Ông Đoàn Đức Phi - Phó Tổng Giám đốc	240.600.000	189.000.000
- Bà Nguyễn Thị Đoan Trang - Kế toán trưởng	225.000.000	177.000.000
Thu nhập các thành viên trong Ban kiểm soát	276.600.000	225.000.000

b. Giao dịch, số dư với bên liên quan là tổ chức

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận, cổ tức được chia	10.339.293.520	7.702.115.000
- 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 (NAGECCO)	3.029.400.000	2.754.000.000
- 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 tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	4.409.562.000	2.522.970.000
Doanh thu	438.973.063	30.000.000
- Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	92.592.593	30.000.000
- Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	27.777.778	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	92.592.593	-
- Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	198.232.321	-
- Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng - INCOSAF	27.777.778	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	148.600.000	215.285.000
- Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	148.600.000	215.285.000

Số dư với các bên liên quan được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 7.2; 9; 12; 13; 16; 24.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Kể từ ngày 01/01/2026, Tổng Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC. Việc áp dụng các Thông tư này chỉ làm thay đổi một số nội dung liên quan đến phân loại và trình bày Báo cáo tài chính, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ so sánh.

Do đó, số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu của các kỳ trước.

Chi tiết phân loại lại các số liệu so sánh như sau:

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT- BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC		
Tên khoản mục	Mã số	Số tiền VND	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền VND
A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH		
Phải trả ngắn hạn khác	319	206.498.763.024	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	822.201.416
			Phải trả ngắn hạn khác	320	205.676.561.608

Phê duyệt, ngày 04 tháng 09 năm 2026



Trịnh Tuấn Anh
Người lập



Nguyễn Thị Đoàn Trang
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hồng
Tổng Giám đốc