

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
21:36:58+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2026.1.3

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 40

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

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”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách 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 riêng giữa niên độ hay không; và
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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: 1049/2026/UHY - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam- CTCP
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**Kính gửi: 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là “Công ty”) gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính của Công ty được lập ngày 04 tháng 09 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 40 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 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 riêng 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 Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty.

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

Bất động sản đầu tư chưa hoàn tất thủ tục pháp lý

Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này, Tổng Công ty chưa hoàn thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với bất động sản đầu tư là 494 m² sàn tầng 4, tòa nhà VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng. Nguyên giá và hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư này đến ngày 30/06/2026 lần lượt là 11,86 tỷ đồng và 4,4 tỷ đồng; tại ngày 01/01/2026 lần lượt là 11,86 tỷ đồng và 4,21 tỷ đồng (xem tại Thuyết minh số 15). Việc trình bày chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty phụ thuộc vào hồ sơ pháp lý của tài sản sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Do đó, chúng tôi không xác định được các điều chỉnh cần thiết (nếu có) liên quan đến chỉ tiêu này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty.

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 riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính riêng này về vấn đề bất động sản đầu tư chưa hoàn tất thủ tục pháp lý theo báo cáo kiểm toán số 310326.020/BCTC.KT2 ngày 31/03/2026.

Báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính riêng này về vấn đề bất động sản đầu tư chưa hoàn tất thủ tục pháp lý 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 KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 04 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		471.125.887.185	427.369.170.287
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	104.609.950.282	63.866.224.206
Tiền	111		64.229.950.282	48.866.224.206
Các khoản tương đương tiền	112		40.380.000.000	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	176.088.310.000	195.547.210.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		176.088.310.000	195.547.210.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		95.376.155.565	94.213.390.383
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	69.305.903.299	76.571.701.648
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	12	3.025.272.959	1.802.378.110
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	31.158.157.468	25.276.080.679
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(8.113.178.161)	(9.436.770.054)
IV. Hàng tồn kho	140	11	92.729.930.978	73.321.946.809
Hàng tồn kho	141		92.729.930.978	73.321.946.809
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.321.540.360	420.398.889
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	82.980.000	207.450.000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	2.238.560.360	212.948.889
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		258.659.022.937	241.965.742.263
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		64.000.000	64.000.000
Phải thu dài hạn khác	215		64.000.000	64.000.000
II. Tài sản cố định	220		71.138.579.038	73.477.440.362
Tài sản cố định hữu hình	221	13	70.902.822.371	73.164.593.695
- Nguyên giá	222		117.279.016.769	117.189.490.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.376.194.398)	(44.024.897.148)
Tài sản cố định vô hình	227	14	235.756.667	312.846.667
- Nguyên giá	228		10.076.648.420	10.076.648.420
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.840.891.753)	(9.763.801.753)
IV. Bất động sản đầu tư	240	15	7.456.123.640	7.647.349.448
- Nguyên giá	241		11.856.000.000	11.856.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.399.876.360)	(4.208.650.552)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	7	176.372.958.472	156.742.898.883
Đầu tư vào công ty con	261		68.243.850.433	68.243.850.433
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		50.473.354.941	50.473.354.941
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		38.025.693.509	38.025.693.509
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		19.630.059.589	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.627.361.787	4.034.053.570
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	3.627.361.787	4.034.053.570
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		729.784.910.122	669.334.912.550

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		326.127.163.653	267.009.606.066
I. Nợ ngắn hạn	310		325.634.946.153	266.709.488.566
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	25.501.709.160	21.188.534.848
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	184.400.891.344	161.413.495.781
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	32.252.882.197	55.878.997
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	5.126.480.406	8.450.087.697
Phải trả người lao động	315		40.534.498.437	43.960.493.803
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	4.989.736.813	3.484.030.517
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	633.472.960	157.624.766
Phải trả ngắn hạn khác	320	22	27.632.988.288	24.282.977.149
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	23	634.422.000	634.422.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.927.864.548	3.081.943.008
II. Nợ dài hạn	330		492.217.500	300.117.500
Phải trả dài hạn khác	338		492.217.500	300.117.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	403.657.746.469	402.325.306.484
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
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.867.881.744	6.867.881.744
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.045.384.725	37.712.944.740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		39.045.384.725	37.712.944.740
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		729.784.910.122	669.334.912.550

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	233.095.213.386	144.606.136.813
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		233.095.213.386	144.606.136.813
4. Giá vốn hàng bán	11	27	195.537.789.245	122.127.021.944
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.557.424.141	22.479.114.869
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	24.201.205.359	17.172.581.421
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	17.974.995.180	13.605.948.176
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		43.783.634.320	26.045.748.114
12. Thu nhập khác	31	30	580.370.373	153.927.888
13. Chi phí khác	32	31	585.690.978	162.099.801
14. Lợi nhuận khác	40		(5.320.605)	(8.171.913)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.778.313.715	26.037.576.201
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	4.732.928.990	2.311.731.382
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.045.384.725	23.725.844.819

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số 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			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	43.778.313.715	26.037.576.201
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.619.613.058	3.168.778.328
Các khoản dự phòng	03	(1.323.591.893)	(1.036.126.800)
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, tài chính	05	(24.188.643.192)	(17.171.966.094)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	20.873.129.521	10.997.646.308
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	8.215.206.166	3.557.742.974
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(19.407.984.169)	(3.787.299.746)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	23.113.002.014	(751.243.246)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	531.161.783	336.701.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.771.298.157)	(2.321.700.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.670.020.000)	(3.298.550.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	26.883.197.158	4.733.297.444
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	(89.525.926)	(854.523.636)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.000.000.000)	(22.478.865.917)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.313.900.000	9.476.434.852
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.623.592.677	13.036.695.720
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	13.847.966.751	(820.258.981)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	40.731.163.909	3.913.038.463
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 5	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 5	104.609.950.282	40.172.327.695

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 tháng 06 năm 2026 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 527 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 526 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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 Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Địa chỉ

Chi nhánh Tư vấn giám sát và quản lý dự án VNCC - Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP

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- CTCP

Tầng 8- Tòa nhà HUD BUILDING, 159 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 7.

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

Như đã trình bày tại “Thuyết minh số 36 – Số liệu so sánh”, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC). 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 số 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 có ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách kế toán và số liệu đã được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng. Do đó, số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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 riêng 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, 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 giữa niên độ.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tổng Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính đã được hợp nhất đầy đủ.

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, 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, trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

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

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và công ty con cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Ước tính kế toán

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

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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 con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên kế toán theo giá gốc và được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018 và Quyết định số 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 công ty liên kết sau ngày được bàn giao sang công ty cổ phần.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc, 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 số 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. Sau đó, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ báo cáo, cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá 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 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 riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và 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 riêng, nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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 năm.

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 1 tới 3 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 riêng 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 - 45 năm
Máy móc và thiết bị	3 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 03 năm
Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	31 năm

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Tổng Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên công ty TNHH,...).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản dự phòng phải trả

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

- 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 tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm. 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 năm.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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; Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng nhưng kèm theo điều kiện để được quản lý, sử dụng, kiểm soát tài sản đó; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống

Doanh thu chờ phân bổ 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.

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 và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu mua lại của chính mình và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận của Tổng Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Trung tâm 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 thời điểm 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.

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 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

Dòng 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

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	18.385.020.273	13.741.130.237
- Tiền gửi không kỳ hạn	45.844.930.009	35.125.093.969
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	38.591.507.097	26.133.729.782
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam - Hội sở chính	1.158.065.681	5.700.457.130
+ Các ngân hàng khác	6.095.357.231	3.290.907.057
- Tương đương tiền	40.380.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	38.480.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Vạn Phúc	1.900.000.000	-
Cộng	104.609.950.282	63.866.224.206

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

a. Ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Phần mềm máy tính	82.980.000	207.450.000
Cộng	82.980.000	207.450.000

b. Dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	510.030.253	933.280.496
- Phần mềm Architecture Engineering&Construction collection	2.303.060.000	2.760.000.000
- Khác	814.271.534	340.773.074
Cộng	3.627.361.787	4.034.053.570

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng
Ngắn hạn				
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>				
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	176.088.310.000	176.088.310.000	195.547.210.000	195.547.210.000
- Khác	73.793.310.000	73.793.310.000	93.622.210.000	93.622.210.000
Dài hạn				
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>				
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á SEABANK - CN Cầu Giấy	19.630.059.589	19.630.059.589	-	-
- Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Ba Đình - PGD Tây Hồ	19.630.059.589	19.630.059.589	-	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt nam - CN Đà Nẵng	7.300.000.000	7.300.000.000	-	-
Cộng	12.020.059.589	12.020.059.589	-	-
	310.000.000	310.000.000	-	-
	195.718.369.589	195.718.369.589	195.547.210.000	195.547.210.000

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCV

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

7.2. Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	68.243.850.433	68.243.850.433	68.243.850.433	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	11.599.524.738	11.599.524.738	11.599.524.738	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	10.152.212.002	10.152.212.002	10.152.212.002	-
- Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	14.039.197.402	14.039.197.402	14.039.197.402	-
- Công ty Cổ phần Khảo sát và xây dựng - USCO	32.452.916.291	32.452.916.291	32.452.916.291	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	50.473.354.941	50.473.354.941	50.473.354.941	-
- Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam (VIWASE)	16.079.573.733	16.079.573.733	16.079.573.733	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF	5.723.981.751	5.723.981.751	5.723.981.751	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ và tư vấn CIC	6.571.775.910	6.571.775.910	6.571.775.910	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp (NAGECCO)	22.098.023.547	22.098.023.547	22.098.023.547	-
Đầu tư vào đơn vị khác	38.025.693.509	38.025.693.509	38.025.693.509	-
- Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO	21.114.000.000	21.114.000.000	21.114.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA	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	-
- Công ty Tư Vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương	1.425.051.231	1.425.051.231	1.425.051.231	-
Cộng	156.742.898.883	156.742.898.883	156.742.898.883	156.742.898.883

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

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

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng là bên khác		
- Công an tỉnh Quảng Ninh	504.614.400	513.188.400
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam- CTCP	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 Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1 tỉnh Quảng Ninh	427.419.713	6.993.327.665
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đồng Anh	887.232.658	819.482.658
- Công ty cổ phần BITECO	7.408.034.535	1.549.800.000
- Phải thu khách hàng khác	59.567.876.577	66.185.177.509
Cộng	69.305.903.299	76.571.701.648
	(8.113.178.161)	(9.436.770.054)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.158.157.468	25.276.080.679
- Bảo hiểm xã hội	11.512.558.206	1.450.000.000
- Tạm ứng	2.796.352	4.304.761
- Ký cược, ký quỹ	9.748.013.125	14.912.175.123
- Phải thu thù lao người đại diện vốn	45.000.000	71.000.000
- Phải thu thuế thu nhập cá nhân	287.636.064	365.166.660
- Phải thu khác	2.527.323.461	6.753.703.347
- Phải thu khác	7.034.830.260	1.719.730.788
Cộng	31.158.157.468	25.276.080.679
	-	-

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên khác	8.113.178.161	- (8.113.178.161)	9.436.770.054	- (9.436.770.054)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại MHD1 10	938.181.817	- (938.181.817)	938.181.817	- (938.181.817)
- 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 Cổ phần Tường kính TTD	773.932.585	- (773.932.585)	773.932.585	- (773.932.585)
- Ủy ban nhân dân thị xã Phúc Yên	341.861.000	- (341.861.000)	341.861.000	- (341.861.000)
- Khác	5.891.335.759	- (5.891.335.759)	7.214.927.652	- (7.214.927.652)
Cộng	8.113.178.161	- (8.113.178.161)	9.436.770.054	- (9.436.770.054)

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	92.729.930.978	-	73.321.946.809	-
+ Dự án Xây dựng Cảng hàng không Quốc tế Long Thành	7.759.376.679	-	7.872.326.336	-
+ Khác	84.970.554.299	-	65.449.620.473	-
Cộng	92.729.930.978	-	73.321.946.809	-

12. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho các bên liên quan	489.200.000	68.000.000
- Công ty cổ phần nước và môi trường Việt Nam - VIWASE	421.200.000	-
- Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	68.000.000	68.000.000
Trả trước cho người bán khác	2.536.072.959	1.734.378.110
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	150.000.000	150.000.000
- Công ty TNHH HIHAUS & CO	225.000.000	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 TNHH MTV Khảo sát thiết kế xây dựng điện 4	518.400.000	-
- Các đối tượng khác	1.642.672.959	1.012.047.102
Cộng	3.025.272.959	1.802.378.110

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH					Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2026	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Mua trong kỳ					
Số dư tại 30/06/2026					
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại 01/01/2026					
Khấu hao trong kỳ					
Số dư tại 30/06/2026					
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2026					
Tại 30/06/2026					

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
2	Hệ thống điện tòa nhà VNCC	01/10/2017	15.477.843.419	8.176.974.300	7.300.869.119
3	Hệ thống điều hòa không khí tòa nhà VNCC	01/10/2017	14.039.208.452	8.741.733.623	5.297.474.829

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND	
	Phản mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư tại 01/01/2026	10.076.648.420	10.076.648.420
Số dư tại 30/06/2026	10.076.648.420	10.076.648.420
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.305.748.420	9.305.748.420
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại 01/01/2026	(9.763.801.753)	(9.763.801.753)
Hao mòn trong kỳ	(77.090.000)	(77.090.000)
Số dư tại 30/06/2026	(9.840.891.753)	(9.840.891.753)
Giá trị còn lại		
Tại 01/01/2026	312.846.667	312.846.667
Tại 30/06/2026	235.756.667	235.756.667

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026 VND	Trong kỳ (VND)		30/06/2026 VND
		Tăng	Giảm	
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	(4.208.650.552)	(191.225.808)	-	(4.399.876.360)
Nhà cửa	(4.208.650.552)	(191.225.808)	-	(4.399.876.360)
Giá trị còn lại	7.647.349.448	-	(191.225.808)	7.456.123.640
Nhà cửa	7.647.349.448	-	(191.225.808)	7.456.123.640

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

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả các nhà cung cấp khác	25.501.709.160	21.188.534.848
- Công ty Cổ phần INNO	555.544.845	555.544.845
- Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Anh Kiệt	524.025.610	724.025.610
- Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng 38	102.416.390	102.416.390
- Công ty Cổ phần Xây dựng RECO	-	982.916.975
- Công ty Cổ phần Xây dựng điện Thăng Long	600.392.544	68.963.165
- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế PLA Việt Nam	1.077.355.964	1.077.355.964
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam	1.115.856.000	1.673.784.000
- Công ty TNHH Văn phòng Gia Bảo	1.492.577.174	1.719.419.186
- Phải trả nhà cung cấp khác	20.033.540.633	14.284.108.713
Cộng	25.501.709.160	21.188.534.848

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là bên khác	184.400.891.344	161.413.495.781
- Công ty TNHH SLUC	1.500.000.000	1.500.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB	228.320.250	863.983.750
- Công ty TNHH Lan Anh- Phú Quốc	128.773.289	128.773.289
- IC İctasinsaat Sanayi ve Ticaret A.S	4.147.586.866	5.617.920.263
- Công ty Cổ phần Vega City	1.253.888.384	1.253.888.384
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	4.438.094.295	4.438.094.295
- Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Tân Á Đại Thành	362.454.928	362.454.928
- Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco	921.186.465	1.545.878.105
- Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Ngân Lược	25.920.000	3.302.864.650
- Người mua trả tiền trước khác	171.394.666.867	142.399.638.117
Cộng	184.400.891.344	161.413.495.781

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	32.252.882.197	55.878.997

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

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	3.755.222.416	-	10.923.506.936	12.887.552.554	1.951.168.789	159.991.991
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.298.157	-	4.732.928.990	1.771.298.157	3.132.928.990	-
- Thuế thu nhập cá nhân	4.523.567.124	-	467.538.482	6.771.099.881	42.382.627	1.822.376.902
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	212.948.889	1.056.064.464	1.098.307.042	-	255.191.467
- Các loại thuế khác	-	-	45.461.025	46.461.025	-	1.000.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.605.861	1.605.861	-	-
Cộng	8.450.087.697	212.948.889	17.227.105.758	22.576.324.520	5.126.480.406	2.238.560.360

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí trích trước của các hợp đồng tư vấn	4.989.736.813	3.334.030.517
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	150.000.000
Cộng	4.989.736.813	3.484.030.517

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu cho thuê sản văn phòng nhận trước	633.472.960	157.624.766
Cộng	633.472.960	157.624.766

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	488.804.984	61.807.902
- Bảo hiểm xã hội	-	29.735.018
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	250.199.162	347.299.162
- Các khoản phải trả chủ nhiệm dự án	20.451.219.280	20.021.550.550
- Các khoản về ủy thác đầu tư	2.250.000.000	2.250.000.000
- Phải trả thù lao người đại diện	1.209.385.309	1.472.676.768
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.983.379.553	99.907.749
Cộng	27.632.988.288	24.282.977.149

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
01/01/2025	357.744.480.000	5.267.881.744	37.188.804.024	400.201.165.768
- Lãi trong năm	-	-	37.712.944.740	37.712.944.740
- Phân phối lợi nhuận	-	1.600.000.000	(37.188.804.024)	(35.588.804.024)
31/12/2025	357.744.480.000	6.867.881.744	37.712.944.740	402.325.306.484
- Lãi trong kỳ	-	-	39.045.384.725	39.045.384.725
- Phân phối lợi nhuận trong kỳ (*)	-	-	(37.712.944.740)	(37.712.944.740)
30/06/2026	357.744.480.000	6.867.881.744	39.045.384.725	403.657.746.469

(*) 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.

24.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND		VND	
- 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 Co.,Ltd	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%	357.744.480.000	100%

24.3. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
- 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
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP):	10.000	10.000

24.4. 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	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	357.744.480.000	357.744.480.000
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	357.744.480.000	357.744.480.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	32.197.003.200	28.619.558.400

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

25.1. 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.

25.2. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
- Dollar Mỹ (USD)	33.127,74	6.140,94

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế	229.039.357.942	141.104.982.678
- Doanh thu cho thuê sàn văn phòng	4.055.855.444	3.501.154.135
Cộng	233.095.213.386	144.606.136.813

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Giá vốn của dịch vụ tư vấn thiết kế đã cung cấp	193.244.918.860	119.540.650.075
- Giá vốn cho thuê sàn văn phòng	2.292.870.385	2.586.371.869
Cộng	195.537.789.245	122.127.021.944

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	4.045.955.541	2.685.904.920
- Cổ tức được chia	20.142.687.651	14.486.061.174
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	12.562.167	615.327
Cộng	24.201.205.359	17.172.581.421

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nguyên liệu vật liệu	236.343.639	234.814.196
- Chi phí nhân viên quản lý	12.816.509.049	8.783.308.874
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	865.231.020	1.144.941.741
- Thuế, phí và lệ phí	1.056.064.464	1.062.064.464
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.926.299	92.818.623
- Chi phí bằng tiền khác	4.123.512.602	3.324.127.078
- (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(1.323.591.893)	(1.036.126.800)
Cộng	17.974.995.180	13.605.948.176

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Thu nhập từ giải thưởng kết quả thi phương án thiết kế	30.000.000	153.888.888
- Khác	550.370.373	39.000
Cộng	580.370.373	153.927.888

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Các khoản bị phạt	1.306.809	7.757.209
- Chi phí thi tuyển phương án thiết kế	34.037.500	146.194.444
- Khác	550.346.669	8.148.148
Cộng	585.690.978	162.099.801

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	43.778.313.715	26.037.576.201
- Điều chỉnh	(20.113.668.764)	(14.478.919.292)
+ Thu nhập không chịu thuế	(20.102.413.406)	(14.486.061.174)
+ Các khoản chi phí không được trừ	1.306.809	7.757.209
+ Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	(12.562.167)	(615.327)
- Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	23.664.644.951	11.558.656.909
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
- Thuế TNDN phải trả ước tính	4.732.928.990	2.311.731.382
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.732.928.990	2.311.731.382

33. LÃI/LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi/Lỗ trên cổ phiếu”, trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng này.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.273.139.343	14.825.448.685
- Chi phí nhân công	118.776.649.100	68.042.028.412
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.619.613.058	3.168.778.328
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.926.299	14.603.986.034
- Chi phí khác bằng tiền	89.847.077.147	39.916.155.207
- (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(1.323.591.893)	(1.036.126.800)
Cộng	235.393.813.054	139.520.269.866

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC 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 Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Công ty con
2	Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Công ty con
3	Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	Công ty con
4	Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Công ty con
5	Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	Công ty liên kết
6	Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Công ty liên kết
7	Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng - INCOSAF	Công ty liên kết
8	Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Công ty liên kết
9	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
10	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
11	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	

Giao dịch với bên liên quan phát sinh trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	661.195.286	-
- Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	92.592.593	-
- Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	27.777.778	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	74.074.074	-
- Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	27.777.778	-
- Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	92.592.593	-
- 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
Lợi nhuận, cổ tức được chia	19.315.357.897	13.875.406.120
- 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
- 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

Số dư với các bên liên quan được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 12.

	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 Đoàn 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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của Tổng Công ty Tư vấn Việt Nam - CTCP.

Kể từ ngày 01/01/2026, 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 (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC).

Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính riêng. Đây là thay đổi về phân loại trình bày, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng hay lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ so sánh. Ngoài nội dung nêu trên, việc áp dụng Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu nào khác đến các chính sách và số liệu đã trình bày. Do đó, số liệu báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu 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		
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	24.338.856.146	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	55.878.997
			Phải trả ngắn hạn khác	320	24.282.977.149

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính .

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

