

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2025**

**Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025**

**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, S=HÀ NỘI,  
L=Quận Đống Đa, CN=  
TỔNG CÔNG TY TƯ  
VẤN XÂY DỰNG VIỆT  
NAM - CTCP,  
OID.0.9.2342.19200300.1  
00.1.1=MST:0100105278  
Reason: I am the author  
of this document  
Location:  
Date: 2025.10.30  
14:00:28+07'00'  
Foxit PDF Reader  
Version: 2025.2.0



**Hà Nội - Tháng 10 năm 2025**

**NỘI DUNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ II/2025**

	<b><u>Trang</u></b>
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02-04
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	09-33

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ 01/07/2025 đến 30/09/2025.

### **Khái quát về Tổng công ty**

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 06 ngày 05 tháng 09 năm 2025.

Tổng công ty đã chuyển đổi thành Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 183 phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024.3.7667463
- Fax : 024.3.7667464

### **Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

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

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

- 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, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp và các loại hình công trình khác bao gồm các dịch vụ;
- Lập và thẩm tra báo cáo kinh tế kỹ thuật, báo cáo đầu tư, dự án đầu tư xây dựng;
- Thẩm tra tính hiệu quả và tính khả thi của dự án;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn;
- 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;
- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án kiến trúc;
- Lập định mức xây dựng, lập đơn giá xây dựng công trình;
- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng: Tổng mức đầu tư, dự toán công trình, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng trong hoạt động xây dựng;
- Tư vấn đấu thầu;
- Quản lý dự án xây dựng;
- Giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị;
- Kiểm định chất lượng công trình; thí nghiệm đất, đá, nước, nền, các loại cọc móng công trình và vật liệu xây dựng;
- Khảo sát xây dựng công trình; khảo sát đo đạc; đo vẽ bản đồ địa hình; đo lún; đo độ nghiêng; đo độ dịch chuyển và định vị công trình;
- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;

- Đánh giá tác động môi trường, điều tra xã hội về đô thị và các công trình xây dựng;
- Tư vấn thiết kế đường dây và trạm biến áp 220KV, hệ thống điện, âm thanh, thông tin, điện thoại, hệ thống điều khiển toà nhà, hệ thống thông gió cấp nhiệt và điều hoà không khí, xử lý môi trường khí, khảo sát đo đạc hệ thống chống sét; hệ thống gas;
- Tư vấn thiết kế hệ thống báo cháy, chữa cháy và thiết bị bảo vệ;
- Tư vấn thiết kế chống mối cho các công trình xây dựng;
- Thiết kế hệ thống cấp, thoát nước trong và ngoài nhà; xử lý nước thải, chất rắn;
- Tư vấn xây dựng các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Tư vấn xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO-9000;
- Thiết kế trang trí nội, ngoại thất;
- Thi công xây dựng lắp công trình; xử lý nền móng các công trình; thi công khai thác nước ngầm; thi công trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực về lĩnh vực tư vấn xây dựng và cấp chứng nhận đào tạo các lĩnh vực tư vấn xây dựng;
- Nghiên cứu khoa học, nghiên cứu và phát triển công nghệ trong lĩnh vực quy hoạch và kiến trúc xây dựng.

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

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

**Ban kiểm soát**

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

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Trần Đức Toàn**

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			30/09/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>416,313,248,980</b>	<b>364,096,490,511</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>71,753,005,636</b>	<b>36,258,673,905</b>
1. Tiền	111		49,753,005,636	13,258,673,905
2. Các khoản tương đương tiền	112		22,000,000,000	23,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>186,035,850,000</b>	<b>169,872,882,901</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	186,035,850,000	169,872,882,901
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>76,516,010,587</b>	<b>79,362,005,164</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	54,854,983,418	61,518,638,922
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2,196,449,128	1,322,599,393
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	23,678,509,630	21,881,967,979
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(4,213,931,589)	(5,361,201,130)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>80,290,062,872</b>	<b>78,585,225,208</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	80,290,062,872	78,585,225,208
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,718,319,885</b>	<b>17,703,333</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	19,650,000	17,703,333
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1,698,669,885	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>238,733,339,059</b>	<b>242,790,138,488</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>107,902,000</b>	<b>107,902,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	107,902,000	107,902,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>74,921,576,513</b>	<b>78,563,429,138</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	74,370,809,846	77,298,902,471
- Nguyên giá	222		118,878,150,360	118,023,626,724
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(44,507,340,514)	(40,724,724,253)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	550,766,667	1,264,526,667
- Nguyên giá	228		10,076,648,420	10,076,648,420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(9,525,881,753)	(8,812,121,753)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>7,742,962,352</b>	<b>8,029,801,064</b>
- Nguyên giá	231		11,856,000,000	11,856,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4,113,037,648)	(3,826,198,936)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>155,155,538,883</b>	<b>155,155,538,883</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	68,243,850,433	68,243,850,433
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.2b	48,885,994,941	48,885,994,941
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	38,025,693,509	38,025,693,509
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>805,359,311</b>	<b>933,467,403</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	805,359,311	933,467,403
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>655,046,588,039</b>	<b>606,886,628,999</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị : VND	
			30/09/2025	01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>256,997,153,854</b>	<b>206,460,463,231</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>256,675,945,992</b>	<b>206,114,686,731</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	20,246,021,945	13,038,494,541
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	141,563,899,977	131,533,576,123
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2,910,836,855	5,054,643,966
4. Phải trả người lao động	314		26,229,042,777	21,391,917,086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1,988,555,293	1,088,234,023
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		199,230,842	241,124,423
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	58,225,193,295	31,432,227,185
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17	634,422,000	634,422,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	4,678,743,008	1,700,047,384
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>321,207,862</b>	<b>345,776,500</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337		321,207,862	345,776,500
<b>B. NGUỒN VỐN</b>	<b>400</b>		<b>398,049,434,185</b>	<b>400,426,165,768</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>398,049,434,185</b>	<b>400,201,165,768</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		357,744,480,000	357,744,480,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		357,744,480,000	357,744,480,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,867,881,744	5,267,881,744
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33,437,072,441	37,188,804,024
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33,437,072,441	37,188,804,024
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>225,000,000</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	225,000,000
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>655,046,588,039</b>	<b>606,886,628,999</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập



**Trịnh Tuấn Anh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Đoàn Trang**

Tổng Giám đốc



**Trần Đức Toàn**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	105,557,207,883	76,441,118,849	250,163,344,696	184,686,346,590
3. Doanh thu thuần (10=01-02)	10		105,557,207,883	76,441,118,849	250,163,344,696	184,686,346,590
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	88,267,376,872	65,411,197,308	210,394,398,816	156,050,012,569
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>17,289,831,011</b>	<b>11,029,921,541</b>	<b>39,768,945,880</b>	<b>28,636,334,021</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,039,277,827	2,280,465,965	19,211,859,248	18,864,265,209
7. Chi phí tài chính	22		0	24,913,185	0	24,913,185
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		0	0	0	0
8. Chi phí bán hàng	24		0	0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	7,554,436,043	6,429,849,466	21,160,384,219	13,786,135,937
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-26)</b>	<b>30</b>		<b>11,774,672,795</b>	<b>6,855,624,855</b>	<b>37,820,420,909</b>	<b>33,689,550,108</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	420,925,926	4,937,879	574,853,814	194,374,546
12. Chi phí khác	32	VI.6	120,225,574	259,554,830	282,325,375	523,201,826
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>300,700,352</b>	<b>(254,616,951)</b>	<b>292,528,439</b>	<b>(328,827,280)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>12,075,373,147</b>	<b>6,601,007,904</b>	<b>38,112,949,348</b>	<b>33,360,722,828</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2,364,145,525	1,599,085,730	4,675,876,907	4,290,689,724
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>9,711,227,622</b>	<b>5,001,922,174</b>	<b>33,437,072,441</b>	<b>29,070,033,104</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập



**Trịnh Tuấn Anh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Đoàn Trang**

Tổng Giám đốc



**Trần Đức Toàn**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

Đơn vị : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	38,112,949,348	33,360,722,828
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	4,783,214,973	4,698,743,875
- Các khoản dự phòng	03	(1,147,269,541)	(1,672,346,931)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(615,327)	24,913,185
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19,211,243,921)	(18,833,851,898)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	22,537,035,532	17,578,181,059
3. <i>lưu động</i>			
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	3,029,263,166	1,032,699,928
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	(1,704,837,664)	(4,417,860,141)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11	17,649,259,692	1,288,710,940
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	128,108,092	128,362,795
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,522,066,200)	(5,369,720,394)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	320,400,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4,215,550,000)	(5,887,302,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	33,901,212,618	4,673,472,187
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(854,523,636)	(138,613,636)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(27,948,865,917)	(21,322,190,079)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	11,785,898,818	15,825,720,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18,609,994,521	15,648,782,406
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	1,592,503,786	10,013,698,691
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50	35,493,716,404	14,687,170,878
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	36,258,673,905	48,172,276,259
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	615,327	(24,913,185)
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	71,753,005,636	62,834,533,952

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trịnh Tuấn Anh

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Trần Đức Toàn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 06 ngày 05 tháng 09 năm 2025. Tổng Công ty đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

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

Vốn điều lệ của Tổng công ty theo đăng ký là 357.744.480.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng công ty là: Tư vấn đầu tư và xây dựng, tổng thầu tư vấn kê 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.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**5. Cấu trúc Tổng công ty**

Tại ngày 30/09/2025 Tổng công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

***Các Công ty con***

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

***Các Công ty liên kết***

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

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

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

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

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

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng công ty có 469 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 437 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

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

#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

##### **2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

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

##### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

##### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết:* Được điều chỉnh theo giá trị đánh giá lại theo Quyết định số 980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25 tháng 08 năm 2015 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty tại thời điểm 0 giờ ngày 01 tháng 01 năm 2015 và Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 07 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10 tháng 10 năm 2018. Quyết định 607/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

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

**5. Các khoản nợ phải thu**

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

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

**6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

**7. Chi phí trả trước**

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 trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 02 năm.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

**9. Bất động sản đầu tư**

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	31

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

**10. Các khoản nợ phải trả**

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

**11. Chi phí phải trả**

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

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

**12. Các khoản dự phòng phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

- 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 giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

**13. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Tổng Công ty sau khi Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên được thông qua và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

**15. Doanh thu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

*Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính:*

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

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

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

**16. Giá vốn dịch vụ cung cấp**

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

**17. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

*Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

**19. Bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

**20. Thông tin bộ phận**

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	30,918,688,396	5,034,728,500
Tiền gửi ngân hàng	18,834,317,240	8,223,945,405
Các khoản tương đương tiền	22,000,000,000	23,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>71,753,005,636</b>	<b>36,258,673,905</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 03 tháng đến 13 tháng)	186,035,850,000	-	169,872,882,901	-
<b>Tổng</b>	<b>186,035,850,000</b>	<b>-</b>	<b>169,872,882,901</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo Biên bản quyết toán cổ phần hóa tại thời điểm ngày 06 tháng 10 năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam lập ngày 10/10/2018 và Quyết định số 607/QĐ-BXD ngày 24/05/2021 về giá trị vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao công ty mẹ - Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam sang Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP.

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị sổ sách
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>68,243,850,433</b>		<b>68,243,850,433</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	51%	11,599,524,738	51%	11,599,524,738
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	51%	10,152,212,002	51%	10,152,212,002
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	51%	14,039,197,402	51%	14,039,197,402
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	57,76%	32,452,916,291	57,76%	32,452,916,291
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>48,885,994,941</b>		<b>48,885,994,941</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	48,57%	22,098,023,547	48,57%	22,098,023,547
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	35,35%	16,079,573,733	35,35%	16,079,573,733
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF	49%	5,723,981,751	49%	5,723,981,751
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	49%	4,984,415,910	49%	4,984,415,910
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		<b>38,025,693,509</b>		<b>38,025,693,509</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO)	19,7%	21,114,000,000	19,7%	21,114,000,000
Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA	6,21%	6,626,292,837	6,21%	6,626,292,837
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ Tầng Tân Cảng	10%	8,860,349,441	10%	8,860,349,441
Công ty Tư vấn Công trình Châu Á Thái Bình Dương (APECO)	13,8%	1,425,051,231	13,8%	1,425,051,231
<b>Tổng</b>		<b>155,155,538,883</b>		<b>155,155,538,883</b>

**Giá trị hợp lý**

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Đối với các khoản đầu tư vào các công ty đại chúng, do cổ phiếu của các công ty này có khối lượng giao dịch ít trên thị trường chứng khoán, không có tính thanh khoản nên Tổng Công ty không xác định giá trị hợp lý theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 09 năm 2025 của các công ty này.

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

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

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

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>01/01/2025-</b>	<b>01/01/2024-</b>
	<b>30/09/2025 VND</b>	<b>30/09/2024 VND</b>
<b><i>Cổ tức được chia từ các Công ty con</i></b>	<b>6,173,291,120</b>	<b>5,530,292,364</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	43,600,920	36,108,364
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	1,533,100,800	1,248,480,000
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	346,249,400	1,365,938,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	4,250,340,000	2,879,766,000
<b><i>Cổ tức được chia từ các Công ty liên kết</i></b>	<b>5,179,145,000</b>	<b>5,230,470,000</b>
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF	795,270,000	725,200,000
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	611,795,000	562,190,000
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	1,018,080,000	2,290,680,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECO)	2,754,000,000	1,652,400,000

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công an tỉnh Quảng Ninh	513,188,400	513,188,400
Học viện Quân Y	-	5,055,460,044
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Yên Bái	883,684,000	883,684,000
Văn phòng Đài truyền hình Việt Nam	-	111,739,000
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Đông Anh	850,482,658	885,585,658
Công ty cổ phần tập đoàn Đầu tư và phát triển Hưng Yên	2,305,399,255	-
Các đối tượng khác	50,302,229,105	54,068,981,820
<b>Tổng</b>	<b>54,854,983,418</b>	<b>61,518,638,922</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	68,000,000	68,000,000
Công ty cổ phần xây dựng COTECCONS	150,000,000	150,000,000
Công Ty TNHH HIHAUS & CO	120,000,000	120,000,000
Công ty TNHH AC-TECH Việt Nam	254,085,120	254,085,120
Công ty Cổ phần Phát triển Việt Global	127,500,000	-
Các nhà cung cấp khác	1,476,864,008	730,514,273
<b>Tổng</b>	<b>2,196,449,128</b>	<b>1,322,599,393</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>2,009,417,435</b>	-	<b>1,621,500,000</b>	-
<i>Phải thu cổ tức</i>	<i>1,846,249,400</i>	-	<i>1,500,000,000</i>	-
- CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO	1,846,249,400	-	1,500,000,000	-
<i>Phải thu thù lao người đại diện vốn</i>	<i>163,168,035</i>	-	<i>121,500,000</i>	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và đô thị Việt Nam (VCC)	32,068,035	-	38,400,000	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	5,100,000	-	5,100,000	-
- CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC	63,000,000	-	36,000,000	-
- CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO	42,000,000	-	24,000,000	-
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	18,000,000	-	18,000,000	-
- Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	3,000,000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>21,669,092,195</b>	-	<b>20,260,467,979</b>	-
- Phải thu thù lao người đại diện	237,499,995	-	145,111,956	-
- Phải thu thuế TNCN	1,129,031,314	-	2,595,170,143	-
- Tạm ứng	18,089,141,890	-	14,639,953,424	-
- Ký quỹ, ký cược	71,000,000	-	71,000,000	-
- BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ nộp thừa	-	-	449,692	-
- Phải thu về cổ tức	390,000,000	-	-	-
- Phải thu khác	1,752,418,996	-	2,808,782,764	-
<b>Tổng</b>	<b>23,678,509,630</b>	-	<b>21,881,967,979</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ.

**6. Nợ xấu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Ban quản lý dự án Sở y tế Hà Nội	-	-	96,530,000	(96,530,000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà	167,867,000	(167,867,000)	167,867,000	(167,867,000)
- Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội	-	-	899,596,800	(899,596,800)
- Công ty CP Tường kính TID	773,932,585	(773,932,585)	773,932,585	(773,932,585)
- UBND thị xã Phúc Yên	341,861,000	(341,861,000)	341,861,000	(341,861,000)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2,930,271,004	(2,930,271,004)	3,081,413,745	(3,081,413,745)
<b>Tổng</b>	<b>4,213,931,589</b>	<b>(4,213,931,589)</b>	<b>5,361,201,130</b>	<b>(5,361,201,130)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Starlake Urban Complex	523,551	18,000,140
Dự án Antares Đại Dương	-	639,981,304
Dự án Tiên Bộ Plaza	297,207,695	150,362,519
Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ	999,774,234	1,627,301,263
Dự án Trung tâm tổ chức sự kiện tại Lô đất CC01, Khu Đô thị mới An Hưng	3,388,190,980	3,388,190,980
Dự án phát triển khu đô thị ven sông Lạch Tray, Hải Phòng	-	53,181,818
Dự án Xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành	6,875,950,139	4,648,667,987
Các công trình khác	68,728,416,273	68,059,539,197
<b>Tổng</b>	<b>80,290,062,872</b>	<b>78,585,225,208</b>

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Phần mềm máy tính	19,650,000	17,703,333
<b>Tổng</b>	<b>19,650,000</b>	<b>17,703,333</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	805,359,311	933,467,403
<b>Tổng</b>	<b>805,359,311</b>	<b>933,467,403</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	69,900,339,549	38,219,468,046	7,900,751,841	2,003,067,288	118,023,626,724
Tăng trong kỳ	-	-	854,523,636	-	854,523,636
Mua trong kỳ	-	-	854,523,636	-	854,523,636
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	<b>69,900,339,549</b>	<b>38,219,468,046</b>	<b>8,755,275,477</b>	<b>2,003,067,288</b>	<b>118,878,150,360</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	13,648,563,660	19,213,816,580	6,039,432,588	1,822,911,425	40,724,724,253
Tăng trong kỳ	1,279,156,096	1,938,903,036	441,402,008	123,155,121	3,782,616,261
Khấu hao trong kỳ	1,279,156,096	1,938,903,036	441,402,008	123,155,121	3,782,616,261
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	<b>14,927,719,756</b>	<b>21,152,719,616</b>	<b>6,480,834,596</b>	<b>1,946,066,546</b>	<b>44,507,340,514</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2025	56,251,775,889	19,005,651,466	1,861,319,253	180,155,863	77,298,902,471
Số dư tại 30/09/2025	<b>54,972,619,793</b>	<b>17,066,748,430</b>	<b>2,274,440,881</b>	<b>57,000,742</b>	<b>74,370,809,846</b>

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.404.464.987 đồng.

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**10. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm vi tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	10,076,648,420	10,076,648,420
Tăng trong kỳ	-	-
Mua trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2025	<u>10,076,648,420</u>	<u>10,076,648,420</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	8,812,121,753	8,812,121,753
Tăng trong kỳ	713,760,000	713,760,000
Khấu hao trong kỳ	713,760,000	713,760,000
Số dư tại 30/09/2025	<u>9,525,881,753</u>	<u>9,525,881,753</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2025	<u>1,264,526,667</u>	<u>1,264,526,667</u>
Số dư tại 30/09/2025	<u>550,766,667</u>	<u>550,766,667</u>

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.913.248.420 đồng.

**11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là tầng 4, tòa nhà VG Building nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu xây dựng - CCBM, đã được ghi nhận tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Tổng Công ty phê duyệt tại Quyết định 980/QĐ-BXD ngày 25/8/2015 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam. Tổng Công ty vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu của bất động sản đầu tư này.

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	30/09/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2025
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
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	4,113,037,648	286,838,712	-	3,826,198,936
- Nhà cửa	4,113,037,648	286,838,712	-	3,826,198,936
Giá trị còn lại	7,742,962,352	-	286,838,712	8,029,801,064
- Nhà cửa	7,742,962,352	-	286,838,712	8,029,801,064

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>20,246,021,945</b>	<b>20,246,021,945</b>	<b>13,038,494,541</b>	<b>13,038,494,541</b>
- Công ty cổ phần INNO	555,544,845	555,544,845	1,578,741,857	1,578,741,857
- Công ty TNHH thương mại và sản xuất Anh Kiệt	784,025,610	784,025,610	834,025,610	834,025,610
- Công ty cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng 38 architecture	201,742,419	201,742,419	542,135,051	542,135,051
- Công ty cổ phần tư vấn thiết kế PLA Việt Nam	1,077,355,964	1,077,355,964	-	-
- Công ty cổ phần xây dựng RECO	982,916,975	982,916,975	1,036,538,202	1,036,538,202
- Các đối tượng khác	16,644,436,132	16,644,436,132	9,047,053,821	9,047,053,821
<b>Tổng</b>	<b>20,246,021,945</b>	<b>20,246,021,945</b>	<b>13,038,494,541</b>	<b>13,038,494,541</b>

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Người mua trả tiền trước:

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH SLUC	1,500,000,000	1,500,000,000	2,600,500,000	2,600,500,000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển DB	863,983,750	863,983,750	727,000,000	727,000,000
- Công ty cổ phần thương mại và du lịch ngân anh	9,900,000	9,900,000	1,933,000,000	1,933,000,000
- IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S	5,617,920,263	5,617,920,263	6,388,861,977	6,388,861,977
- Công ty cổ phần Vega City	1,794,748,102	1,794,748,102	926,616,593	926,616,593
- Công ty cổ phần Everland Phú Yên	4,438,094,295	4,438,094,295	4,438,094,295	4,438,094,295
- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Á Đại Thành	2,231,076,376	2,231,076,376	2,700,000,000	2,700,000,000
- Các đối tượng khác	125,108,177,191	125,108,177,191	111,819,503,258	111,819,503,258
<b>Tổng</b>	<b>141,563,899,977</b>	<b>141,563,899,977</b>	<b>131,533,576,123</b>	<b>131,533,576,123</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ	Số phải thu cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	2,287,563,145	-	12,005,607,194	14,252,521,587	283,581,533	242,932,781
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,448,527,899	-	4,676,243,107	3,522,066,200	2,602,704,806	-
Thuế thu nhập cá nhân	1,318,552,922	-	1,959,521,374	3,968,279,763	24,550,516	714,755,983
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	315,083,343	1,056,064,464	-	740,981,121
Thuế khác	-	-	6,000,000	6,000,000	-	-
Phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	13,542,170	13,542,170	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5,054,643,966</b>	<b>-</b>	<b>18,975,997,188</b>	<b>22,818,474,184</b>	<b>2,910,836,855</b>	<b>1,698,669,885</b>

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

	<b>01/01/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/01/2024- 30/09/2024 VND</b>
<b>1. Chi phí thuế TNDN của năm 2025</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38,112,949,348	33,360,722,828
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	8,111,689	298,603,141
- Các khoản điều chỉnh tăng	<i>8,111,689</i>	<i>298,603,141</i>
Thu nhập chịu thuế	38,121,061,037	33,659,325,969
Thu nhập không chịu thuế	(14,741,676,501)	(13,410,223,821)
Thu nhập tính thuế	23,379,384,536	20,249,102,148
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào TNDN kỳ này	-	1,344,144,506
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>4,675,876,907</b>	<b>3,780,991,528</b>
<b>2. Chi phí thuế TNDN các năm trước hạch toán vào năm 2024</b>		
2.1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế các năm trước hạch toán vào BCTC năm 2024	-	553,711,864
2.2. Các khoản chi phí không được trừ năm trước tính vào chi phí thuế TNDN năm 2024	-	6,294,890,098
2.3. Thu nhập chịu thuế các năm trước ghi nhận năm 2024	-	6,848,601,962
2.4. Chi phí thuế TNDN các năm trước hạch toán vào năm 2024	-	1,369,720,392
<i>Trong đó:</i>		
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty trên KQKD</b>	<b>4,675,876,907</b>	<b>4,290,689,724</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu bên thứ 3	-	(860,022,197)
<b><i>Tiền thuê đất</i></b>		
Hiện nay Tổng công ty thực hiện việc tạm nộp tiền thuê đất theo thông báo số 8824/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 26/04/2025 của Chi cục thuế Khu vực I, số tiền thuê đất quý III năm 2025 hạch toán là: 528.032.232 đồng.		
<b><i>Thuế nhà đất</i></b>		
Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.		
<b><i>Các loại thuế khác</i></b>		
Tổng công ty kê khai và nộp theo quy định.		
<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
	<b>30/09/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
- Chi phí dự án trích trước theo doanh thu hợp đồng tư vấn	1,988,555,293	1,088,234,023
<b>Tổng</b>	<b>1,988,555,293</b>	<b>1,088,234,023</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**16. Phải trả khác**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>2,385,000,000</b>	<b>2,250,000,000</b>
- CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	397,500,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn đầu tư và TKXD VN (CDC)	397,500,000	375,000,000
- CTCP Khảo sát và Xây dựng - USCO	397,500,000	375,000,000
- CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	397,500,000	375,000,000
- CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)	397,500,000	375,000,000
- Công ty cổ phần Tư vấn công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng - CONINCO	397,500,000	375,000,000
<b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>	<b>55,840,193,295</b>	<b>29,182,227,185</b>
- Kinh phí công đoàn	286,238,859	22,351,364
- Bảo hiểm xã hội	63,041,456	6,080,718
- Bảo hiểm y tế	6,320,807	3,116,247
- Bảo hiểm thất nghiệp	3,099,264	2,161,659
- Cổ tức phải trả	28,659,021,397	39,462,997
- Ký quỹ	326,208,800	286,732,100
- Thù lao đại diện vốn	1,314,624,049	572,266,656
- Phải trả, phải nộp khác	25,181,638,663	28,250,055,444
<b>Tổng</b>	<b>58,225,193,295</b>	<b>31,432,227,185</b>

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

**17. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

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

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	01/01/2025	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	30/09/2025
Quỹ khen thưởng	1,576,483,002	1,000,000,000	(773,450,000)	1,803,033,002
Quỹ phúc lợi	16,224,382	5,379,004,147	(3,217,100,000)	2,178,128,529
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	107,340,000	590,241,477	-	697,581,477
<b>Cộng</b>	<b>1,700,047,384</b>	<b>6,969,245,624</b>	<b>(3,990,550,000)</b>	<b>4,678,743,008</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	357,744,480,000	5,267,881,744	27,231,974,396	390,244,336,140
Tăng trong kỳ	-	-	9,956,829,628	9,956,829,628
Lãi trong kỳ	-	-	37,188,804,024	37,188,804,024
Phân phối lợi nhuận	-	-	(27,231,974,396)	(27,231,974,396)
Số dư tại 31/12/2024	357,744,480,000	5,267,881,744	37,188,804,024	400,201,165,768
Số dư tại 01/01/2025	357,744,480,000	5,267,881,744	37,188,804,024	400,201,165,768
Tăng trong kỳ	-	-	33,437,072,441	33,437,072,441
Lãi trong kỳ	-	-	33,437,072,441	33,437,072,441
Giảm trong kỳ	-	1,600,000,000	(37,188,804,024)	(35,588,804,024)
Trích lập các quỹ	-	1,600,000,000	(8,569,245,624)	(6,969,245,624)
Chia cổ tức	-	-	(28,619,558,400)	(28,619,558,400)
Số dư tại 30/09/2025	357,744,480,000	6,867,881,744	33,437,072,441	398,049,434,185

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/09/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	312,377,480,000	87.32	312,377,480,000	87.32
Vốn góp của cổ đông nước ngoài ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL CO.,LTD	24,760,000,000	6.92	24,760,000,000	6.92
Vốn góp của cổ đông khác	20,607,000,000	5.76	20,607,000,000	5.76
	<b>357,744,480,000</b>	<b>100</b>	<b>357,744,480,000</b>	<b>100</b>

**19c. Cổ phiếu**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35,774,448	35,774,448
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35,774,448	35,774,448
Cổ phiếu phổ thông	35,774,448	35,774,448
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35,774,448	35,774,448
Cổ phiếu phổ thông	35,774,448	35,774,448
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

**Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 6,147.54 USD (số đầu năm là 373.36 USD)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

*1a. Tổng doanh thu*

	<u>01/07/2025- 30/09/2025 VND</u>	<u>01/07/2024- 30/09/2024 VND</u>
Doanh thu tư vấn	103,607,894,000	74,841,651,718
Doanh thu cho thuê sản văn phòng	1,949,313,883	1,599,467,131
<b>Tổng</b>	<u><b>105,557,207,883</b></u>	<u><b>76,441,118,849</b></u>

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

*(Xem chi tiết thuyết minh Trang 33)*

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>01/07/2025- 30/09/2025 VND</u>	<u>01/07/2024- 30/09/2024 VND</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	87,306,445,809	64,035,898,326
Giá vốn cho thuê sản văn phòng	960,931,063	1,375,298,982
<b>Tổng</b>	<u><b>88,267,376,872</b></u>	<u><b>65,411,197,308</b></u>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>01/07/2025- 30/09/2025 VND</u>	<u>01/07/2024- 30/09/2024 VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,784,277,827	2,280,106,819
Cổ tức, lợi nhuận được chia	255,000,000	359,146
<b>Tổng</b>	<u><b>2,039,277,827</b></u>	<u><b>2,280,465,965</b></u>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>01/07/2025- 30/09/2025 VND</u>	<u>01/07/2024- 30/09/2024 VND</u>
Lỗ chênh lệch tỷ giá ngoại tệ	-	24,913,185
<b>Tổng</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>24,913,185</b></u>

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Chi phí đồ dùng văn phòng	66,300,836	74,674,108
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19,030,940	10,950,734
Chi phí cho nhân viên	5,443,121,313	3,959,517,865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	582,139,276	364,749,744
Chi phí thuê, phí và lệ phí	(740,981,121)	528,032,232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56,337,019	69,413,885
Chi phí dự phòng	(111,142,741)	(1,164,058,828)
Chi phí khác bằng tiền	2,239,630,521	2,586,569,726
<b>Tổng</b>	<b>7,554,436,043</b>	<b>6,429,849,466</b>

**6. Thu nhập khác**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Thu từ thi phương án thiết kế	20,000,000	-
Thu khác	400,925,926	4,937,879
<b>Tổng</b>	<b>420,925,926</b>	<b>4,937,879</b>

**7. Chi phí khác**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Chi phí từ thi phương án thiết kế	19,000,000	-
Chi khác	101,225,574	259,554,830
<b>Tổng</b>	<b>120,225,574</b>	<b>259,554,830</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10,186,174,227	5,856,109,609
Chi phí nhân công	45,519,023,355	31,354,133,089
Chi phí thuế, phí và lệ phí	(740,981,121)	528,032,232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,710,049,549	1,664,168,748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56,337,019	69,413,885
Chi phí dự phòng	(111,142,741)	(1,164,058,828)
Chi phí khác bằng tiền	36,818,996,165	29,158,802,790
<b>Tổng</b>	<b>93,438,456,453</b>	<b>67,466,601,525</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Quý III năm 2025 số tiền 1.128.000.000 đồng.

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

Các bên liên quan khác với Tổng công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	Công ty con
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)	Công ty con
Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	Công ty con
Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	Công ty con
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Công ty liên kết

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
(NAGECCO) Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng – INCOSAF	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC	Công ty liên kết

*Giao dịch với các bên liên quan:***Hàng hóa, dịch vụ mua vào:**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)	103,119,042	197,488,356
Công ty cổ phần Kiểm định kỹ thuật, An toàn và tư vấn xây dựng - Incosaf	7,407,408	1,851,852

**Hàng hóa, dịch vụ bán ra:**

	<b>01/07/2025- 30/09/2025 VND</b>	<b>01/07/2024- 30/09/2024 VND</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)	-	140,000,000
Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)	18,518,519	-

**2. Thông tin về bộ phận**

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

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

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

Hà nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trịnh Tuấn Anh

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Trần Đức Toàn