

Số: 111/2026/BC-HĐQT

TP. HCM, ngày 3 tháng 4 năm 2026



CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VẤN
XÂY DỰNG
TỔNG HỢP
2026.04.03
15:06:09
+07'00'

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán.

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300403987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/01/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20/04/2022
- Vốn điều lệ: 28.350.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 28.350.000.000 đồng
- Địa chỉ: 29 bis Nguyễn Đình Chiểu – P. Sài Gòn – TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (028) 39100631 - (028) 39100632 - (028) 39100633
- Số fax: (028) 38299547
- Website: www.nagecco.com
- Mã cổ phiếu: NAC
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + Ngày 31/10/1975 Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp được thành lập với tên gọi Viện Thiết kế Tổng hợp – Bộ Xây dựng
 - + Ngày 15/03/1976, Công ty đổi tên thành viện Nghiên cứu quy hoạch và Thiết kế Tổng hợp – Bộ Xây dựng
 - + Ngày 28/12/1992, Công ty đổi tên lần thứ 3 thành Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO) – Bộ Xây dựng
 - + Ngày 04/01/2007, Công ty chính thức chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước thành Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO).
 - + Ngày 26/01/2011, Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán, mã chứng khoán NAC

+ Năm 2014, Công ty vinh dự được đón nhận “Huân chương lao động hạng nhì” do Chủ tịch nước trao tặng.

+ Năm 2015, Công ty tổ chức kỷ niệm 40 năm ngày thành lập tại Hội trường thống nhất TP. Hồ Chí Minh, buổi lễ đánh dấu một chặng đường phát triển rực rỡ của Công ty, đồng thời cũng làm tiền đề cho sự phát triển mạnh mẽ hơn trong những chặng đường sắp tới.

+ Năm 2018 Công ty phát hành thành công cổ phiếu ESOP, qua đó làm tăng vốn điều lệ của Công ty từ 27 tỷ lên thành 28,35 tỷ đồng.

+ Năm 2020, Công ty tổ chức kỷ niệm 45 năm ngày thành lập Công ty và đón nhận “Huân chương lao động hạng nhất” do Chủ tịch nước trao tặng.

+ Năm 2025, đã đánh dấu một cột mốc đáng tự hào của Nagecco trong hành trình 50 năm xây dựng và phát triển. Công ty đã tổ chức thành công buổi lễ kỷ niệm với chủ đề: “Kết nối giá trị - Tiếp bước tinh hoa”.

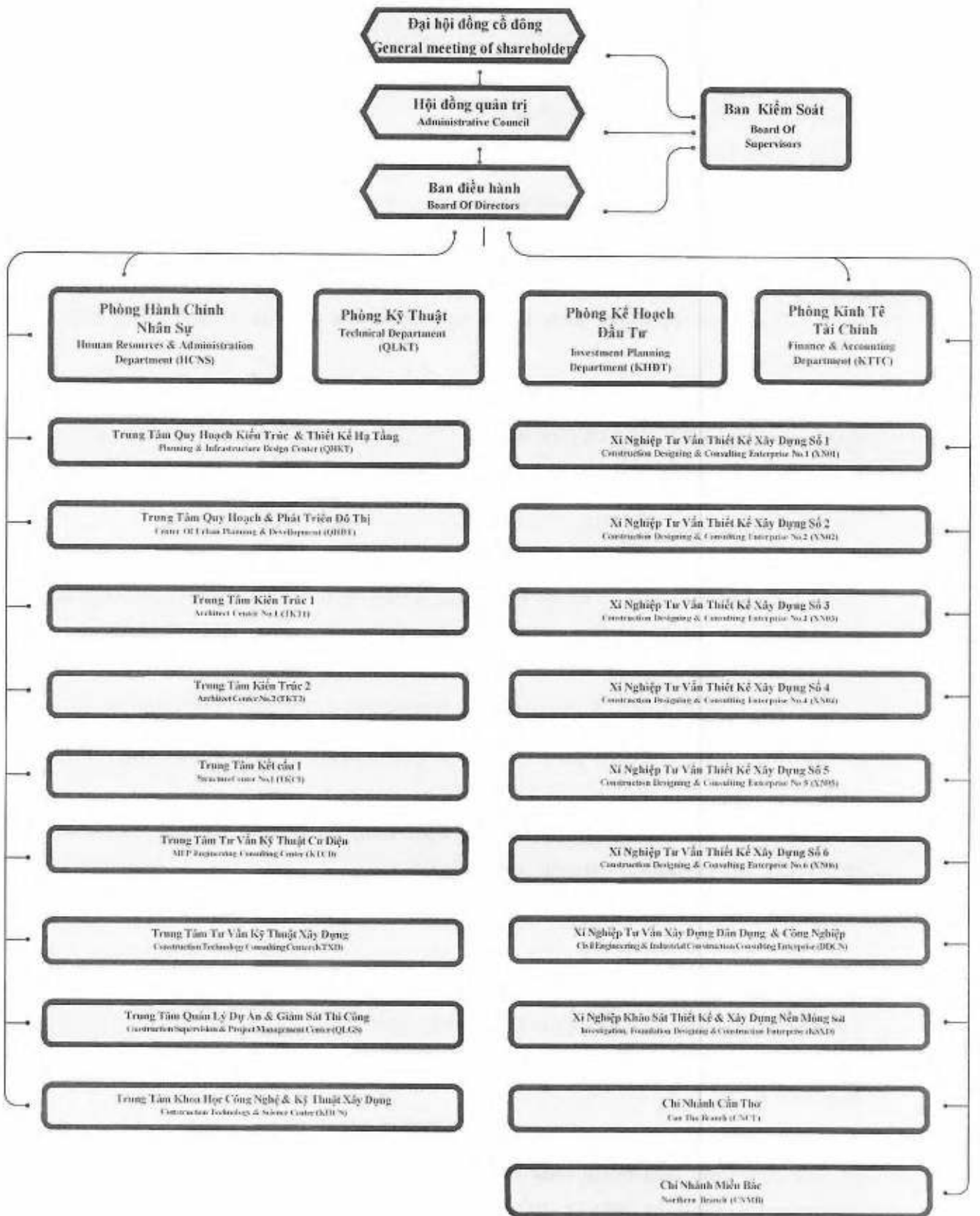
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Thiết kế quy hoạch và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, công trình cao tầng; Thiết kế kiến trúc, kết cấu, hệ thống điện, cấp thoát nước, lập dự toán công trình xây dựng; Thẩm tra thiết kế và dự toán; Đánh giá tác động môi trường; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn giám sát thi công xây dựng; Tư vấn quản lý dự án; Chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình; Kiểm định chất lượng công trình; Đo đạc địa hình và lập bản đồ; Thi công xây dựng nền móng công trình; Tư vấn thiết kế và giám sát thi công công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV,...

- Địa bàn kinh doanh ở trong nước: Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, miền tây nam bộ, miền trung, miền bắc,...

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, với mô hình quản trị bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành.



- Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và phát triển – PDD

Địa chỉ: 162 Pasteur, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh chính: Thực hiện dịch vụ tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng và cho thuê cao ốc văn phòng.

Tỷ lệ sở hữu của Nagecco: 35% vốn điều lệ (tương đương 270.094 cổ phần).

Vốn điều lệ: 7.716.971.000 đồng

4. Định hướng phát triển.

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

+ Đưa Nagecco trở thành một doanh nghiệp uy tín và chuyên sâu trong lĩnh vực tư vấn xây dựng.

+ Cam kết đem lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng với chuyên môn cao, chất lượng dịch vụ tốt và giá cả phù hợp.

+ Nâng cao đời sống người lao động, phát huy truyền thống văn hóa doanh nghiệp

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

+ Tiếp tục xây dựng và phát triển Nagecco thành một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn xây dựng hàng đầu trong nước và vươn ra thị trường thế giới, không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động, góp phần vào sự phát triển của đất nước.

+ Xây dựng hệ thống quản lý hiệu quả trong công tác quản lý và điều hành.

+ Thường xuyên nghiên cứu và cập nhật xu hướng của thị trường để đem lại những ý tưởng phù hợp xu thế phát triển.

+ Thiết lập, đào tạo đội ngũ nhân lực cao, vững kiến thức chuyên môn nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

- Các mục tiêu phát triển bền vững

+ Cung cấp sản phẩm và dịch vụ tư vấn có chất lượng tốt nhằm phục vụ công đồng xã hội và khách hàng là tiêu chí hàng đầu trong mọi lĩnh vực hoạt động kinh doanh và phát triển của Nagecco. Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm sẽ là định hướng chiến lược gắn liền với thương hiệu Nagecco và là phương châm hành động của toàn thể tập thể Công ty.

+ Con người luôn là yếu tố không thể thiếu đối với sự phát triển lâu dài của Công ty. Công ty luôn chú trọng thay đổi và hoàn thiện các chính sách khen thưởng, đào tạo nâng cao chuyên môn và quan tâm đến đời sống CBCNV Công ty.

+ Ngoài ra, trách nhiệm của môi trường và xã hội cũng là một trong những mục tiêu phát triển bền vững. Các chương trình thiện nguyện luôn được Công ty tham gia và hết sức ủng hộ.

5. Các rủi ro:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phải đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro từ:

+ Chính sách pháp luật, tín dụng luôn thay đổi ảnh hưởng đến tài chính của doanh nghiệp.

+ Trong năm 2025, tình hình kinh tế thế giới nhìn chung vẫn đang trong tình trạng khó khăn, giảm sút tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu, gắn liền với những diễn biến căng thẳng của các xung đột địa chính trị,...

+ Thị trường bất động sản vẫn đang trên đà hồi phục, gây ảnh hưởng trực tiếp đến ngành tư vấn xây dựng.

+ Các doanh nghiệp gặp khó khăn về tài chính, khó tiếp cận nguồn vốn vay nên các dự án đang thực hiện buộc phải tạm ngừng hoặc kéo dài tiến độ, các dự án mới chậm tiến độ triển khai.

+ Giá cả hàng hóa tăng cao, đặc biệt chi phí thuê văn phòng khiến cho chi phí sản xuất kinh doanh cũng tăng cao so với cùng kỳ.

+ Tình trạng chủ đầu tư, khách hàng ký kết hợp đồng nhưng không thực hiện hoặc thời gian thực hiện hợp đồng kéo dài do vướng mắc thủ tục pháp lý. Vẫn còn hiện tượng chiếm dụng vốn, không thanh toán hoặc chậm thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng đã ký kết đã gây không ít khó khăn cho Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm.

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2025
1	Giá trị hợp đồng	Tỷ đồng	413,000
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	303,920
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	8,845
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	%	2,91
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp chủ sở hữu	%	31,20

1.2. Tình hình thực hiện 2025 so với thực hiện 2024 và kế hoạch 2025:

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Tỷ lệ so với TH 2024	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ so với kế hoạch 2025
1	Tổng doanh thu	303,920	132,4	225,000	135,1
2	Lợi nhuận sau thuế	8,845	92,8	6,390	138,4

Việc thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 đều đã hoàn thành và vượt chỉ tiêu kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát

a. Hội đồng quản trị

- + Ông Đặng Nguyên Ân Chủ tịch
- + Ông Nguyễn Văn Vinh Thành viên
- + Bà Nguyễn Thị Tố Trinh Thành viên
- + Ông Võ Công Tuấn Thành viên
- + Bà Ngô Thị Hương Ly Thành viên

b. Ban điều hành

- + Ông Nguyễn Văn Vinh Tổng Giám đốc
- + Ông Nguyễn Côn Phó Tổng Giám đốc
- + Ông Nguyễn Duy Nam Phó Tổng Giám đốc
- + Ông Nghiêm Mạnh Hoàng Phó Tổng Giám đốc
- + Bà Vũ Hòa Lan Kế toán trưởng

c. Ban kiểm soát

- + Ông Vũ Văn Tuấn Trưởng ban
- + Ông Nguyễn Duy Trác Thành viên
- + Ông Nguyễn Tấn Khoa Thành viên

2.2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát

- Ông Đặng Nguyên Ân: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày tháng năm sinh : 24/11/1971

Số CC/CCCD : 079071023510

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 495/8 Nơ Trang Long, P. Bình Lợi Trung, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1995 - 1997	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng - sản xuất Thiên Hải	Kiến trúc sư
Từ 1997 - 2004	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế số 1 - Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kiến trúc sư
Từ 2004 - 2008	Xí nghiệp quy hoạch xây dựng và Phát triển kiến trúc - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Giám đốc
Từ 2008 - 2010	Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc và Thiết kế Hạ tầng - Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 2010 - 2012	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Tổng giám đốc
Từ 2012 - 4/2022	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Từ 4/2022 - nay	Công ty CP Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0.36%

- Ông Nguyễn Văn Vinh: Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm sinh : 03/09/1972

Số CC/CCCD : 038072013593

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 198/11 Nguyễn Duy Dương, P. Vườn Lài, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1997 - 2007	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 6 – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kiến trúc sư
Từ 2008 - 6/2011	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 6 – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 7/2011- 4/2017	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Tổng Giám đốc
Từ 4/2017 - 4/2022	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT
Từ 4/2022 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 1.51%

- Bà Nguyễn Thị Tố Trinh: Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh : 30/06/1970

Số CC/CCCD : 015170006491

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Tổ 8, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, CN kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1990 - 1999	Công ty công nghiệp bê tông và Vật liệu xây dựng – Tổng công ty xây dựng Sông Hồng	Kế toán viên
Từ 6/1999 – 12/1999	Công ty công nghiệp bê tông và Vật liệu xây dựng – Tổng công ty xây dựng Sông Hồng	Phó phòng Kế toán tài chính
Từ 01/2000 – 03/2004	Công ty công nghiệp bê tông và Vật liệu xây dựng – Tổng công ty xây dựng Sông Hồng	Trưởng phòng Kế toán tài chính
Từ 04/2004 – 04/2006	Công ty công nghiệp bê tông và Vật liệu xây dựng – Tổng công ty xây dựng Sông Hồng	Kế toán trưởng
Từ 2006 - 2010	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	Ủy viên HĐQT Trưởng BKS
Từ 2010 - 6/2016	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam	Thành viên HĐQT
Từ 6/2016 – 6/2025	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc
Từ 04/2017 – nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Thành viên HĐQT
Từ 06/2025 – nay	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0%

- Ông Võ Công Tuấn: Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh : 02/02/1981

Số CC/CCCD : 075081013149

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 37 Nguyễn Văn Hưởng, P. An Khánh, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 9/2004 – 12/2005	Trung tâm phát triển Kiến trúc và TK quy hoạch – Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kiến trúc sư
Từ 12/2006 – 07/2008	Học Thạc Sĩ tại Úc	
Từ 07/2008 – 04/2011	Công ty Dimension 5 Design, Sydney, Australia	Chủ trì kiến trúc
Từ 05/2011 – 04/2012	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Chủ trì kiến trúc
Từ 05/2012 – 06/2014	Trung tâm Hợp tác quốc tế - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Giám đốc
Từ 07/2014 – 04/2022	Trung tâm Kiến trúc 1 - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 04/2022 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc TTKT1 Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 2,62%

- Bà Ngô Thị Hương Ly: Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh : 29/03/1978

Số CC/CCCD : 064178006716

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 1A/2/1 Bạch Đằng, P. Tân Sơn Hòa, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2002 - 2006	Trung tâm Quy hoạch và phát triển kiến trúc – Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kiến trúc sư
Từ 2006 - 2008	Công ty TNHH Võ Thành Lâm	Kiến trúc sư
Từ 2008 - 2011	Trung tâm Quy hoạch kiến trúc và thiết kế hạ tầng – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kiến trúc sư
Từ 2011 - 2014	Trung tâm Quy hoạch kiến trúc và thiết kế hạ tầng – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Giám đốc

Từ 2014 - 2019	Trung tâm Kiến trúc 1 - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Giám đốc
Từ 2019 – 4/2022	Trung tâm Kiến trúc 2 – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 04/2022 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc TTKT2 Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0,25%

- Ông Nguyễn Côn: Phó Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm sinh : 05/10/1976

Số CC/CCCD : 079076015064

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 9 Phạm Văn, P. Phú Thọ Hòa, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kết cấu, Thạc sỹ Quản lý Dự án

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1999 - 2002	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng công trình giao thông 625	Kỹ sư Kết cấu
Từ 2007 - 2009	Công ty Tư vấn Thiết kế Anwikar – CHLB Đức	Kỹ sư Kết cấu
Từ 2009 - 2012	Phòng dự án – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kỹ sư Kết cấu
Từ 2012 - 2014	Trung tâm hợp tác quốc tế – Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 2014 - 2017	Trung tâm Kết cấu 1 - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 2017 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0.95%

- Ông Nguyễn Duy Nam: Phó Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm sinh : 24/10/1978

Số CC/CCCD : 079078028669

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Số 72 Bình Giã, P. Tân Bình, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ, Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2001 – 05/2008	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 5 - Công ty CP Tư Vấn XD Tổng hợp	Nhân viên
Từ 05/2008 – 12/2016	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 5 - Công ty CP Tư Vấn XD Tổng hợp	Phó Giám đốc XN5
Từ 12/2016 đến 2/01/2025	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 5 - Công ty CP Tư Vấn XD Tổng hợp	Giám đốc XN5
Từ 3/01/2025 đến nay	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 5 - Công ty CP Tư Vấn XD Tổng hợp	Giám đốc XN5 Phó Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0,87%

- Ông Nghiêm Mạnh Hoàng: Phó Tổng giám đốc

Ngày tháng năm sinh : 22/01/1978

Số CC/CCCD : 079078010231

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 75 Nguyễn Thời Trung, P. An Đông, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2002 – 2006	Trung tâm KHCN & KTXD – Công ty Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	Cán bộ kế toán
Từ 2007 – 2012	Trung tâm KHCN & KTXD – Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	Kế toán trưởng TT
Từ 2012 – 2013	Phòng Kinh tế Tài chính - Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	Phó trưởng phòng
Từ 2013 – 2014	Phòng Kinh tế Tài chính - Công ty CP Tư Vấn Xây	Trưởng phòng

	Dựng Tổng Hợp	
Từ 07/2014 – 6/2023	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	Kế toán trưởng
Từ 7/2023 đến nay	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	Phó Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0.58%

- Bà Vũ Hòa Lan: Kế toán trưởng

Ngày tháng năm sinh : 05/04/1979

Số CC/CCCD : 034179019425

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 19/67 Khu phố Bình Đường 4, P. Dĩ An, Tp. HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/2001 – 02/2003	Công ty TNHH 25/3	Kế toán trưởng
Từ 03/2003 – 12/2003	Xí nghiệp Dịch vụ Vận tải và Thương mại Đường sắt Phía Nam	Kế toán tổng hợp
Từ 01/2004 – 12/2006	Xí nghiệp Dịch vụ Vận tải và Thương mại Đường sắt Phía Nam	Kế toán trưởng
Từ 01/2007- 09/2007	Xí nghiệp Dịch vụ Vận tải và Thương mại Đường sắt Phía Nam	Phó Phòng Kinh doanh
Từ 10/2007 – 05/2008	Công ty CP Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Kế toán tổng hợp
Từ 06/2008 – 04/2024	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 6 - Công ty CP Tư Vấn XD Tổng hợp	Phụ trách kế toán
Từ 05/2024 – 12/2024	Công ty CP Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Quyền trưởng Phòng Kinh tế Tài chính
Từ 01/2025 đến nay	Công ty CP Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Kế toán trưởng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0.28%

- Ông Vũ Văn Tuấn: Trưởng Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh : 01/12/1965

Số CC/CCCD : 033065000992

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 2C đường 9, KP 1, P. An Khánh, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1985 – 1988	Trường Cao đẳng Kỹ thuật Ô tô ở Sơn Tây Hà Nội	Học viên Sĩ quan
Từ 1988 – 1990	Trung đoàn 23 Thông tin Quân khu 7	Trung úy Trợ lý xe máy Trung đoàn 23
Từ 1990 - 2005	Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế và Xây dựng nền móng - Công ty Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp - BXD	Nhân viên Lái xe
Từ 2006 – 2012	Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	P. Giám đốc HCNS Thành viên BKS
Từ 2012 – 4/2022	Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc HCNS Thành viên BKS
Từ 4/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Tổng hợp	Trưởng Ban Kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 1,47%

- Ông Nguyễn Duy Trác: Thành viên BKS

Ngày tháng năm sinh : 27/08/1973

Số CC/CCCD : 079073002608

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 720A Điện Biên Phủ, P. Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Thạc sĩ QLDA

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/1996 -12/2000	Công ty TNHH xây dựng và thương mại Huy Quang	Giám sát kỹ thuật
Từ 12/2000 - 04/2007	Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng số 6 – Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Kỹ sư
Từ 04/2007 - 03/2011	Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng số 6 – Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Chủ trì thiết kế kết cấu

Từ 03/2011 - 11/2017	Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng số 6 – Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó Giám đốc
Từ 11/2017 – 04/2022	Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng số 1 – Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc
Từ 4/2022 – nay	Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng số 1 – Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc XN Thành viên BKS

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 0.29%

- Ông Nguyễn Tấn Khoa: Thành viên BKS

Ngày tháng năm sinh : 11/12/1977

Số CC/CCCD : 087077005476

Dân tộc : Kinh

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : B60/21A Nguyễn Thần Hiến, P.Xóm Chiếu, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Thạc sĩ QLDA

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2000 - 2006	Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Gia Lê	Cán bộ kỹ thuật
Từ 08/2006 - 06/2013	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 3 - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Chuyên viên, KSXD
Từ 06/2013 - 07/2018	Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 3 - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Phó giám đốc Xí nghiệp
Từ 09/2019 - 04/2022	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc CN
Từ 4/2022 - nay	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	Giám đốc CN Thành viên BKS

Tỷ lệ sở hữu cổ phần (ngày 31/12/2025): 3.12%

2.3. Những thay đổi của HĐQT, BKS, Ban điều hành trong năm 2025

Ngày 03/01/2025 Hội đồng quản trị Công ty bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với Ông Nguyễn Duy Nam

2.4. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động.

Tổng số cán bộ công nhân viên của công ty trong năm 2025 (tính đến 31/12/2025) là: 397 người

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ (%)
A	Theo trình độ	397	100%
1	Đại học và trên đại học	357	90%
2	Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	28	7%
3	Sơ cấp và công nhân kỹ thuật	12	3%
4	Lao động phổ thông	00	
B	Theo giới tính	397	100%
1	Nam	278	70%
2	Nữ	119	30%
C	Theo thời hạn hợp đồng lao động	397	100%
1	Hợp đồng có thời hạn dưới 12 tháng	00	
2	Hợp đồng có thời hạn từ 12 đến 36 tháng	110	28%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	287	72%
Tổng cộng		397	100%

Thay đổi nhân sự đối với người lao động:

Trong năm 2025 Công ty đã quyết định bổ nhiệm mới cho các cán bộ:

- Ông Nguyễn Duy Nam – Phó tổng giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Hoài Thu – Phó phòng Kế hoạch đầu tư
- Bà Phan Hoàng Quyên – Phó giám đốc Trung tâm kiến trúc 1
- Bà Nguyễn Trần Nhược Thủy – Phó giám đốc Trung tâm kiến trúc 1
- Bà Lê Thị Bích Trâm – Phó giám đốc Trung tâm kiến trúc 2

Bên cạnh đó, Công ty có các cán bộ được bổ nhiệm lại là:

- Ông Võ Công Tuấn – Giám đốc Trung tâm kiến trúc 1
- Bà Ngô Thị Hương Ly – Giám đốc Trung tâm kiến trúc 2
- Ông Đoàn Đình Trường – Phó giám đốc Trung tâm kiến trúc 1
- Ông Nguyễn Văn Quang – Phó giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng số 5

- Ông Nguyễn Hạ Thái Hòa – Phó giám đốc Trung tâm Quy hoạch và Phát triển đô thị
- Ông Nguyễn Phan Trọng Khôi – Phó giám đốc Trung tâm Quy hoạch và Phát triển đô thị.

Công ty thực hiện trả lương và các chế độ khác cho người lao động theo Luật lao động và các quy chế quản lý nội bộ do công ty ban hành. Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật về chính sách tiền lương, mức lương bình quân của người lao động có xu hướng tăng, dựa theo các chỉ tiêu về năng suất lao động, hiệu quả công việc, qua đó nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của người lao động.

Xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo cán bộ nhằm không ngừng nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ kỹ thuật của công ty, đồng thời tích cực liên kết với các trường đại học để tuyển dụng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu công việc. Với mục tiêu hướng đến xây dựng đội ngũ nguồn nhân lực của công ty đủ về lượng, mạnh về chất, trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao, am hiểu pháp luật.

Khuyến khích cán bộ công nhân viên phát huy sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, nâng cao năng suất lao động, đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn và hiệu quả ở tất cả các công trình mà đơn vị đảm nhận.

Duy trì, không ngừng nâng cao thu nhập, đời sống vật chất, văn hóa và tinh thần cho cán bộ công nhân viên, tạo động lực và mục tiêu phấn đấu xây dựng Công ty bền vững, bằng các hoạt động thiết thực như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động, hỗ trợ chi phí chăm lo ốm đau, hiếu, hi. Công ty kết hợp với Công đoàn, Đoàn Thanh niên tổ chức các hoạt động Team building tại Khánh Hòa. Các hoạt động nhằm chào mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 và hoạt động chào mừng ngày quốc tế thiếu nhi cũng như đêm hội trăng rằm, trại hè Thanh Đa cho con của CBCNV công ty

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

a) Các khoản đầu tư lớn: Công ty không có các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án lớn trong năm.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và phát triển – PDD

Địa chỉ: 162 Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh chính: Thực hiện dịch vụ tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng và cho thuê cao ốc văn phòng.

Tình hình tài chính của PDD:

Một số chỉ tiêu năm 2025

Chỉ tiêu 2025	VNĐ
Doanh thu	19.283.363.000
Nộp ngân sách nhà nước	
Lợi nhuận trước thuế	8.692.462.000
Lợi nhuận sau thuế	7.154.807.000

4. Tình hình tài chính.

a) Tình hình tài chính.

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm /%
Tổng giá trị tài sản	166,670,109,698	189,818,088,603	13,9
Tổng doanh thu	229,472,730,697	303,920,302,040	32,4
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11,487,029,136	10,697,924,057	-6,9
Lợi nhuận khác	(9,578,410)	(112,875,152)	107,4
Lợi nhuận trước thuế	11,477,450,726	10,585,048,905	-7,8
Lợi nhuận sau thuế	9,533,676,172	8,845,229,543	-7,2
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	59,5%	70,5%	18,5%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<p>1. <i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn</p>	1,01 0,86	1,19 1,11	
<p>2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i></p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu</p>	0,77 3,28	0,80 3,96	
<p>3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</p> <p>+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản</p>	8,24 1,34	16,59 1,58	
<p>4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</p> <p>.....</p>	4,26 24,46 5,72 5,13	2,96 23,10 4,66 3,54	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần phổ thông: 2.835.000 cổ phần

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 2.835.000 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cơ cấu Cổ đông nhà nước, cổ đông lớn, cổ đông khác

Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Loại cổ phần
Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	1.377.000	48,57%	Phổ thông
Tổng công ty Vật liệu xây dựng số 1 - CTCP	151.000	5,33%	Phổ thông
Cổ đông khác	1.307.000	46,10%	Phổ thông

- Cơ cấu cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân

Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Loại cổ phần
Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	1.377.000	48,57%	Phổ thông
Tổng công ty Vật liệu xây dựng số 1- CTCP	151.000	5,33%	Phổ thông
Tổng công ty IDICO - CTCP	135.000	4,76%	Phổ thông
Cổ đông cá nhân	1.172.000	41,34%	Phổ thông

- Cơ cấu cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài

Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Loại cổ phần
Cổ đông trong nước	2.835.000	100%	Phổ thông
Cổ đông nước ngoài	0	0	

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

Bảo vệ môi trường luôn là tiêu chí hàng đầu, Công ty luôn hiểu được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh và thường xuyên có những phương án cụ thể góp phần bảo vệ môi trường như đề ra các tiêu chí thiết kế theo hướng tối đa hóa mảng xanh, thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng trong môi trường làm việc. Thực hiện tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Tăng cường công tác trồng và chăm sóc cây

xanh trong đơn vị, góp phần vào việc đem lại một môi trường làm việc trong lành,. Giữ gìn cây xanh bằng cách chọn thiết kế những vật trang trí nội thất từ các chất liệu thân thiện với môi trường.

Giảm sử dụng túi nilông để bảo vệ môi trường. Dù rất tiện dụng nhưng các túi nilông không thể bị phân hủy sinh học nên chúng có thể tồn tại trong môi trường đến hàng trăm năm, vì vậy Công ty sử dụng túi vải, giấy, ... thay vì sử dụng loại túi này.

Công ty luôn gắn kết mục tiêu môi trường trong các hoạt động và sản phẩm tư vấn của mình, nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm về bảo vệ môi trường và sử dụng tiết kiệm năng lượng, góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, bên cạnh đó công tác giữ gìn vệ sinh chung cũng luôn được đảm bảo. Cuối cùng là nâng cao ý thức sống: luôn luôn có ý thức bảo vệ môi trường, các hoạt động vì môi trường xanh, giờ Trái Đất đều có tác dụng nâng cao nhận thức của mọi người.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là tư vấn xây dựng, vì vậy nguồn nguyên vật liệu cho hoạt động của Công ty chủ yếu là máy vi tính, máy in, máy phô tô và các phần mềm hỗ trợ. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty thực hiện quản lý việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu hiệu quả và hợp lý. Ưu tiên sử dụng các nguyên vật liệu được sản xuất tại địa phương, như vậy sẽ giảm được sự vận chuyển là một trong những nguyên nhân làm tiêu hao năng lượng và tăng lượng thải các loại khí độc hại.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty luôn cố gắng hướng tới sử dụng các nguồn năng lượng có thể tái tạo bất cứ khi nào có thể như năng lượng từ gió, ánh nắng mặt trời... Đây là các loại năng lượng sạch vì việc sản xuất và tiêu thụ chúng không làm phát sinh khí thải gây hiệu ứng nhà kính như nhiệt điện, và không ảnh hưởng môi trường sinh thái như thủy điện và năng lượng nguyên tử. Ngoài ra còn tận dụng ánh sáng mặt trời bằng cách mở tung cửa sổ bất cứ khi nào có thể để đón ánh sáng mặt trời thay vì sử dụng các loại đèn chiếu sáng, như vậy bạn sẽ tốt hơn cho mắt, đồng thời tiết kiệm được nguồn năng lượng. Rút các phích khỏi ổ cắm, việc để cho các thiết bị điện gia dụng ở chế độ “chờ” trong thời gian dài đã làm tiêu tốn một lượng điện lớn, vì vậy hãy rút các chuôi cắm ra khỏi ổ hoặc tắt nguồn tất cả các thiết bị như máy vi tính, máy in, máy photocopy, tivi, thiết bị sạc điện thoại di động... khi không sử dụng.

Công ty thực hiện sử dụng năng lượng một cách hiệu quả, hợp lý và tiết kiệm góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường

6.4. Tiêu thụ nước:

Công ty luôn luôn đảm bảo việc tiêu thụ nước một cách tiết kiệm, hiệu quả và hợp lý. Công ty kinh doanh về mảng tư vấn xây dựng nên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không trực tiếp sử dụng nguồn nước. Nguồn nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt luôn được sử dụng tiết kiệm.

Giảm sử dụng – tái sử dụng – sử dụng sản phẩm tái chế, hãy đổi mới với thực tế là chúng ta tiêu thụ nhiều hơn cái mà thiên nhiên có thể cung cấp cho chúng ta và mọi thứ đang dần cạn kiệt, kể cả nguồn nước.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Vì ngành nghề hoạt động chính của Công ty là tư vấn xây dựng nên hoạt động sản xuất kinh doanh không gây tác động và ảnh hưởng đến môi trường, tuy nhiên Công ty luôn luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động.

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Số lượng CBCNV tính đến 31/12/2025 của Công ty là 397 người, mức lương trung bình của người lao động năm 2025 là 16,5 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động .

Công ty thực hiện trả lương và các chế độ khác cho người lao động theo Luật lao động và các quy chế quản lý nội bộ do công ty ban hành. Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật về chính sách tiền lương, mức lương bình quân của người lao động có xu hướng tăng, dựa theo các chỉ tiêu về năng suất lao động, hiệu quả công việc, qua đó nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của người lao động.

Tổ chức phổ biến các quy định của pháp luật về lao động, đồng thời giải đáp những vướng mắc về quyền lợi, chế độ chính sách, hợp đồng lao động đối với người lao động.

Khuyến khích cán bộ công nhân viên phát huy sáng kiến, cải tiến kỹ thuật, nâng cao năng suất lao động, đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn và hiệu quả ở tất cả các công trình mà đơn vị đảm nhận.

Duy trì, không ngừng nâng cao thu nhập, đời sống vật chất, văn hóa và tinh thần cho cán bộ công nhân viên, tạo động lực và mục tiêu phấn đấu xây dựng Công ty bền vững, bằng các hoạt động thiết thực như: tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động, hỗ trợ chi phí chăm lo ốm đau, hiếu, hi. Công ty kết hợp với Công đoàn, Đoàn Thanh niên tổ chức các hoạt động thể thao, hội thao,

hoạt động nhằm chào mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10
....

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Năm 2025, công ty đã triển khai nhiều chương trình đào tạo đa dạng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Cụ thể:

• Công tác đào tạo trong năm 2025, Công ty đã kết hợp cùng Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam phổ biến các chương trình:

- + Hội nghị phổ biến Nghị định 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ - Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng
- + Khóa học Ứng dụng GIS trong quy hoạch xây dựng với sự hỗ trợ của Công ty TNHH Esri Việt Nam
- + Hội nghị trực tuyến phổ biến Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 cùng các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành; Trọng tâm về PCCC trong dự án đầu tư xây dựng - Hiệp hội PCCC & CNCH Việt Nam phối hợp với Cục Cảnh sát PCCC & CNCH – Bộ Công an, Bộ Xây dựng
- + Hướng dẫn đăng kí cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng hạng II, III
- + Thông báo đăng ký sát hạch CCHN Kiến trúc
- + Khóa học Hợp đồng FIDIC - quyền xanh lá
- + Khóa học công trình xanh EDGE – DfGE
- + Khóa học hợp đồng FIDIC: quyền sách bạc 2017 và sửa đổi 2022
- + Khóa học Ứng dụng GIS trong quy hoạch xây dựng

• Ngoài ra trong công tác hỗ trợ đăng ký đào tạo, Công ty còn kết hợp với các đơn vị tổ chức như sau:

- + Khóa đào tạo Kiểm định viên BRI do IFC tổ chức - International Finance Corporation
- + Khóa học áp dụng BIM trong đấu thầu – Tạp chí Xây dựng
- + Danh sách đăng ký Lớp Huấn luyện An toàn, vệ sinh – INCOSAF

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty tham gia tích cực các hoạt động cộng đồng như: tài trợ, chăm lo cho gia đình nghèo, xây dựng nhà tình nghĩa, tham gia cuộc vận động “vì người nghèo”, chăm lo tốt cho cộng đồng địa phương. Công ty luôn tham gia đầy đủ các hoạt động quyên góp do địa phương cũng như Hội chữ Thập đỏ tổ chức và chú trọng các hoạt động xã hội, hoạt động thiện nguyện.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ % thay đổi
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	229,47	303,920	132,4
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	9,533	8,845	92,8
Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu	%	4,15	2,91	70,1
Tỷ suất lợi nhuận/vốn góp chủ sở hữu	%	33,63	31,20	92,8

Năm 2025, Kinh tế vẫn còn đang trong giai đoạn hồi phục, vật giá leo thang khiến cho nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, biến động. Thị trường tư vấn tuy đang hồi phục nhưng nguồn việc không nhiều mà sự cạnh tranh của các doanh nghiệp tư vấn trong và ngoài nước ngày càng trở nên khốc liệt. Nền kinh tế thế giới lại khó khăn hơn nữa vì bất ổn chính trị gia tăng, xung đột, chiến tranh. Đây là một viễn cảnh đáng lo ngại cho kinh tế nước ta và đặc biệt với thị trường bất động sản và ngành tư vấn xây dựng.

Mặc dù vậy, với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban điều hành thì tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định, hoàn thành các chỉ tiêu SXKD theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2025. Các sản phẩm dịch vụ của Công ty được duy trì đều đặn, cung cấp đa dạng các dịch vụ tư vấn thiết kế và các dịch vụ khác trong lĩnh vực tư vấn như tư vấn giám sát, quản lý dự án, khảo sát địa hình – khảo sát địa chất, thẩm tra... Địa bàn cung cấp dịch vụ trải rộng trong nước nhưng tập trung chủ yếu tại các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, và một số địa phương lân cận.

Những tiên bộ công ty đã đạt được:

Công ty vẫn tập trung bám sát các nhiệm vụ trọng tâm là Tăng cường công tác tìm kiếm nguồn công việc thông qua các đối tác tiềm năng và công tác đấu thầu nên

trong năm công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng có giá trị. Số lượng các hợp đồng được ký cùng những hợp đồng dở dang từ năm trước đã tạo được việc làm tương đối ổn định cho CBCNV – NLD đảm bảo nguồn thu nhập cho người lao động và cổ tức cho cổ đông.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản.

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Tăng (+), giảm (-)
I. Tài sản ngắn hạn	179,820,523,901	128,467,051,657	140,0
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	62,683,472,097	42,185,376,935	148,6
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	50,021,500,000	12,500,000,000	400,2
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	54,311,641,348	53,874,388,919	100,8
4. Hàng tồn kho	12,348,519,887	19,292,576,808	64,0
5. Tài sản ngắn hạn khác	455,390,569	614,708,995	74,1
II. Tài sản dài hạn	9,997,564,702	38,203,058,041	26,2
1. Các khoản phải thu dài hạn	926,140,000	910,510,000	101,7
2. Tài sản cố định	4,404,222,133	3,920,697,924	112,3
3. Bất động sản đầu tư			
4. Tài sản dở dang dài hạn			
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2,700,940,000	32,075,940,000	8,4
6. Tài sản dài hạn khác	1,966,262,569	1,295,910,117	151,7
Tổng cộng	189,818,088,603	166,670,109,698	113,9

b) Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Tăng (+), giảm (-)
I. Nợ ngắn hạn	151,269,541,261	127,433,115,727	118,7
1. Phải trả cho người bán	2,015,990,263	2,616,224,235	77,1
2. Người mua trả tiền trước	90,647,847,155	85,361,691,523	106,2
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5,988,834,199	4,825,827,930	124,1
4. Phải trả người lao động	32,205,173,391	20,830,600,948	154,6
5. Chi phí phải trả	12,570,337,899	3,576,008,820	351,5
6. Phải trả ngắn hạn khác	2,273,292,524	4,375,462,874	52,0
7. Dự phòng phải trả	1,603,371,600	1,195,435,800	134,1
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,964,694,230	4,651,863,597	85,2
II Nợ dài hạn	253,595,173	253,595,173	100,0
1. Phải trả dài hạn khác	253,595,173	253.595.173	100,0
Tổng cộng	151,523,136,434	127,686,710,900	118,7

Trong các khoản nợ phải trả, Công ty không có bất kỳ khoản vay phải trả nào.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

a) Công tác quản lý, điều hành

Công ty luôn chủ động rà soát, bổ sung, sửa đổi, ban hành mới các quy chế, quy định, định mức, trong phạm vi chức năng quản lý của doanh nghiệp. Đồng thời chỉ đạo, đôn đốc các đơn vị, phòng ban đơn vị áp dụng thực hiện đúng quy

định của pháp luật nhằm đảm bảo sự minh bạch, công khai trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các giải pháp về cơ cấu tổ chức, nhân sự, tài chính phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, tổ chức họp giao ban hàng tuần, họp chuyên đề theo từng công việc, dự án hoặc nhóm công việc có liên quan để xử lý kịp thời những vấn đề phát sinh. Thường xuyên kiểm tra, ban hành kịp thời công văn chỉ đạo các đơn vị thực hiện tốt công tác tổ chức quản lý điều hành SXKD tại đơn vị. Tăng cường kiểm tra việc thực hiện các quy trình thiết kế, quản lý dự án, tư vấn giám sát...áp dụng thống nhất trong toàn công ty để đảm bảo chất lượng sản phẩm đầu ra về thiết kế, thẩm tra thiết kế, dự toán...

Năm 2025 Công ty đã áp dụng có hiệu quả “Quy trình quản lý Công ty - Base” góp phần kiểm soát chặt chẽ tính pháp lý của hợp đồng, từ khâu chào giá đến ký kết và thực hiện hợp đồng...

Trong năm, Công ty đã thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của Công ty cổ phần đại chúng theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện công bố thông tin kịp thời, chính xác, đồng thời hoàn thành công tác lập báo cáo tài chính, tổ chức kiểm toán độc lập đúng tiến độ, chi cổ tức đầy đủ cho Cổ đông...

Theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, Công ty luôn thực hiện đầy đủ trách nhiệm về BHXH, BHYT, tiền lương, thưởng cho cán bộ, công nhân viên, trách nhiệm nộp thuế cho nhà nước.

Tổ chức phổ biến các quy định mới về lao động, đồng thời giải đáp những vướng mắc về quyền lợi, chế độ chính sách, hợp đồng lao động đối với người lao động.

b) Công tác đào tạo phát triển nguồn nhân lực

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục kiện toàn nhân sự của đơn vị, phòng chức năng, rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2025 – 2027. Đồng thời, Công ty cũng tiến hành xem xét lại cơ cấu nhân sự của các bộ môn trong đơn vị, tuyển dụng nhân sự có chuyên môn.

c) Công tác khác

Công ty đã tổ chức lễ kỷ niệm 50 năm thành lập Công ty với chủ đề: “Kết nối giá trị, tiếp bước tinh hoa”

Khen thưởng cho các đơn vị có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể CBNV Công ty.

Hỗ trợ Công đoàn tổ chức Hội thao truyền thống Nagecco 2025, Quốc tế Phụ nữ 8/3, Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Trại hè Thanh Đa, Họp mặt cán bộ hưu trí và Tổng kết năm.

Quảng bá thương hiệu Nagecco qua phương tiện truyền thông, mạng xã hội.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Năm 2026 thị trường bất động sản bắt đầu có sự khởi sắc hơn so với năm 2025, Tuy nhiên vướng mắc pháp lý vẫn còn, gây nhiều khó khăn cho các dự án bất động sản vì vậy nhiều dự án đang bị tạm ngưng. Tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng đều tăng... dẫn đến chi phí của doanh nghiệp tăng theo. Mặt khác, việc kiểm soát chặt thị trường tín dụng, phát hành trái phiếu, cổ phiếu khiến khả năng tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp cũng trở nên hạn chế khi triển khai dự án. Vấn đề lãi suất tăng và thắt chặt tín dụng chắc chắn chưa thể tháo gỡ một cách nhanh chóng, vì vậy khó khăn đối với thị trường bất động sản nói chung và ngành tư vấn xây dựng nói riêng vẫn chưa chấm dứt.

Bên cạnh đó, tiền thuê trụ sở làm việc tăng, cùng với việc các đơn vị sản xuất thu nhỏ diện tích văn phòng dẫn đến chi phí quản lý của công ty tăng theo.

Mặt khác, việc đảm bảo quyền sở hữu trí tuệ với các phần mềm chuyên môn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ làm cho chi phí càng tăng thêm

Vì vậy, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
Tổng doanh thu	Triệu	334.310
Lợi nhuận sau thuế	Triệu	9.730
Cổ tức	%	16-20
Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu	%	2,91
Tỷ suất lợi nhuận/vốn góp chủ sở hữu	%	34,32

Để thực hiện các kế hoạch đã đề ra, Nagecco đưa ra các mục tiêu cụ thể để hoàn thành kế hoạch như sau:

Công ty tiếp tục tích cực tìm kiếm công việc mới đồng thời tập trung triển khai thực hiện tốt các hợp đồng đã ký, phấn đấu hoàn thành mục tiêu kế hoạch đề ra như trên, đảm bảo đủ việc làm thường xuyên và ổn định cho người lao động. Giữ vững và nâng cao chất lượng sản phẩm tư vấn cho tất cả các dịch vụ, không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm tư vấn. Hỗ trợ các đơn vị tìm kiếm nguồn công việc, kết hợp với tạo môi trường làm việc thân thiện, nâng cao thu nhập; Có chính sách thu hút, giữ chân cán bộ có năng lực chuyên môn cao cống hiến cho Công ty.

Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung hệ thống nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ; Cung cấp kịp thời các phần mềm phục vụ cho nhu cầu sản xuất; Tăng cường kiểm soát nội bộ để nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Nâng cao năng lực quản trị, tiếp tục cải tiến, hoàn thiện quy trình sản xuất kinh doanh, xem đây là nhân tố quyết định cho việc thực thi chiến lược phát triển dài hạn; Tiếp tục nâng cao vị thế cạnh tranh, khả năng thích nghi với tình hình hội nhập và môi trường cạnh tranh sắp tới.

Cương quyết loại bỏ các yếu tố kém cạnh tranh, bổ sung tích cực các thông lệ tốt nhất vào hệ thống điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty; Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận một cách bền vững.

Tiếp tục nghiên cứu xem xét tái cấu trúc lại đơn vị, phòng chức năng nhằm phát huy tối đa năng lực làm việc của từng đơn vị, phòng ban và của cán bộ công nhân viên – người lao động.

Tăng cường công tác quản lý, giám sát việc tuyển dụng, sử dụng cán bộ công nhân viên – người lao động một cách hợp lý và rà soát, điều chuyển người lao động sang các đơn vị chuyên ngành hoặc từ nơi thừa sang nơi thiếu.

Quy hoạch cán bộ lãnh đạo quản lý các đơn vị phòng chức năng giai đoạn 2026-2027; Bổ nhiệm lại và bổ nhiệm mới cán bộ lãnh đạo quản lý trong năm 2026.

Thường xuyên kết hợp với các cơ quan, đơn vị để tổ chức các lớp đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ. Hỗ trợ kiến trúc sư, kỹ sư trong công tác thi sách hạch chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng. Cập nhật kịp thời các quy định mới của pháp luật phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tổ chức kiểm toán định kỳ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong Công ty, thực hiện tốt công tác lập Báo cáo tài chính theo đúng pháp luật hiện hành. Quản lý tốt công tác tài chính, tăng cường công tác thu hồi công nợ đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của Công ty kịp thời, an toàn, đạt hiệu quả cao nhất.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần): Không có

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Để góp phần trong công tác xây dựng mảng xanh của cả nước, các thiết kế của Công ty luôn chú trọng đến tiêu chí kiến tạo môi trường sống xanh mà vẫn đảm bảo được tính chuyên biệt của dự án và nhà đầu tư

Việc tiêu thụ năng lượng của Công ty chủ yếu ở các máy móc, thiết bị phục vụ cho trụ sở, văn phòng. Theo đó, Công ty thường xuyên tiến hành kiểm tra, bảo trì và thay mới cho hệ thống máy móc, trang thiết bị để tránh tình trạng hư, cũ tiêu hao nhiều năng lượng. Ngoài ra, Công ty còn phổ biến đến CB – CNV về ý thức bảo vệ môi trường cũng như sử dụng tiết kiệm điện, nước sinh hoạt.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động.

Công ty hiểu rõ người lao động là nhân tố cốt lõi, góp phần quan trọng trong sự nghiệp phát triển bền vững của mình. Ngoài việc đưa ra các chính sách hỗ trợ đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, công ty luôn chăm lo đến sức khỏe và đời sống cho CB – CNV, chi trả lương, thưởng đầy đủ và đúng hạn, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, thực hiện đầy đủ công tác BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của nhà nước; đồng thời còn tổ chức du lịch, các chương trình hội thao nhằm nâng cao sức khỏe cũng như tạo mối quan hệ đoàn kết gắn bó, khuyến khích tinh thần sáng tạo, làm việc hết mình cho người lao động

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương.

Công ty luôn ý thức được việc thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp một cách trung thực và tự nguyện. Ban lãnh đạo cùng toàn thể Cán bộ công nhân viên luôn tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội nhằm góp phần chung tay xây dựng một cộng đồng phát triển và tiến bộ. Tổng số tiền các tập thể, cá nhân đóng góp ủng hộ trong năm 2025 là: Đóng góp quỹ học bổng cho Trường Đại học Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh: 60.000.000 đồng

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Với mục tiêu xây dựng, phát triển và giữ vững đơn vị có thương hiệu hàng đầu về tư vấn thiết kế. Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân công, chỉ đạo của Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ về sản xuất kinh doanh và phát triển thị trường, hoàn thành các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua trong năm 2025.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ % so với KH
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	225,000	303,920	135,1
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	6,390	8,445	138,4
Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu	%	2,84	2,91	102,5
Tỷ suất lợi nhuận/vốn góp chủ sở hữu	%	22,54	31,20	138,4

Bên cạnh đó Hội đồng quản trị chủ động nắm bắt tình hình, bám sát các mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm đã được ĐHĐCĐ thường niên hàng năm thông qua để triển khai và linh hoạt trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Từng bước thực hiện kế hoạch tái cơ cấu một cách toàn diện các mặt hoạt động của Công ty nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, đáp ứng thực tế yêu cầu của xã hội, đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của trách nhiệm liên quan đến môi trường và xã hội nên đã thực hiện tốt được các mục tiêu liên quan đến môi trường và xã hội đã đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành công ty

Ban điều hành đã tổ chức triển khai và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn quy định trong Điều lệ Công ty; Tuân thủ chặt chẽ nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định khác của HĐQT Công ty.

Nhìn chung Ban điều hành đã hoàn thành nhiệm vụ do HĐQT đề ra. Đồng thời đã thực hiện phân công cụ thể cho từng cá nhân phụ trách từng lĩnh vực, nâng cao trách nhiệm cá nhân, đề cao tính tự chủ và phát huy thế mạnh của các Phó Tổng giám đốc.

HĐQT giám sát Ban điều hành thông qua các cuộc họp hàng quý và các cuộc họp đột xuất nhằm đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời định hướng, tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện.

HĐQT phối hợp với Ban kiểm soát nắm bắt tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Ban kiểm soát được mời họp để trao đổi các vấn đề của Công ty. Ý kiến của Trưởng Ban kiểm soát được ghi nhận và là cơ sở để đưa ra các quyết định chỉ đạo của HĐQT

HĐQT và Ban điều hành thường xuyên phối hợp trong các hoạt động của Công ty. HĐQT mời Ban điều hành họp nhằm trao đổi, kiểm điểm các công việc đã thực hiện cũng như các công việc sẽ triển khai trong thời gian tới

Ban điều hành chủ động báo cáo công việc, những thuận lợi, khó khăn, vướng mắc và tồn tại trong công tác điều hành để cùng HĐQT thảo luận và đưa ra các giải pháp để thực hiện.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành để sửa đổi bổ sung các quy chế, quy định khác của công ty nhằm đáp ứng yêu cầu của quá trình vận hành doanh nghiệp đem lại hiệu quả cao trong công tác quản trị.

Nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn xây dựng thông qua việc đầu tư đào tạo, tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao kết hợp với đầu tư trang thiết bị, phần mềm công nghệ tiên tiến.

Nghiên cứu xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm phòng ngừa, phát hiện và xử lý rủi ro về các mặt như: tài chính, pháp lý, nguồn nhân lực, cơ cấu tổ chức, chất lượng sản phẩm, khách hàng, cổ phần cổ phiếu và thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước, nhằm hạn chế tối đa rủi ro và tiết giảm chi phí chung trong sản xuất kinh doanh.

Tăng cường cải tiến đổi mới, tiếp tục cung cấp những sản phẩm công trình có chất lượng cao, có giá trị vượt trội với chi phí hợp lý; Đồng thời phát huy tối đa các nguồn lực, gia tăng hiệu quả kinh doanh, tối đa hóa giá trị doanh nghiệp, mang lại lợi ích tốt nhất cho doanh nghiệp, cổ đông và người lao động.

Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì tốt các hoạt động của mình và phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát, Ban điều hành trong công tác quản trị Công ty; Thường xuyên kiểm tra, kiểm soát và chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tốt công việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh với mục tiêu đạt hiệu quả cao nhất.

Tình hình kinh tế vẫn sẽ gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành nghề cũng khốc liệt hơn. Nhưng bằng tinh thần trách nhiệm của mình. HĐQT Công ty tiếp tục tập trung trong chỉ đạo, kiểm tra, kiểm soát và cùng ban điều hành phấn đấu hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD và các nội dung ủy quyền mà ĐHCĐ thông qua.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (31/12/2025)

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu phần	Số lượng chức danh quản lý nắm giữ tại công ty khác
1	Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch HĐQT	0,36%	1
2	Nguyễn Văn Vinh	TV HĐQT - TGD	1,51%	1
3	Nguyễn Thị Tố Trinh	TV HĐQT	0%	1
4	Võ Công Tuấn	TV HĐQT	2,62%	0
5	Ngô Thị Hương Ly	TV HĐQT	0,25%	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban): **Không có**

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt tại Nghị quyết số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2025. Đồng thời Hội đồng quản trị đã tập trung đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua các cuộc họp định kỳ và đột xuất nhằm đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh cũng như các lĩnh vực hoạt động khác.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng điều lệ của Công ty và pháp luật hiện hành. Biên bản, nghị quyết thông qua các vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị. Trong năm Hội đồng quản trị đã tổ chức họp:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Số lượng buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch HĐQT	4	100%
2	Nguyễn Văn Vinh	TV HĐQT - TGD	4	100%
3	Nguyễn Thị Tố Trinh	TV HĐQT	4	100%
4	Võ Công Tuấn	TV HĐQT	4	100%
5	Ngô Thị Hương Ly	TV HĐQT	4	100%

Hội đồng quản trị đã quyết định các vấn đề sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	83/2025/NQ-HĐQT	03/01/2025	Nội dung cuộc họp HĐQT quý IV năm 2024	100%
2	84/2025/QĐ-HĐQT	03/01/2025	Quyết định bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc	100%
3	85/2025/BC-HĐQT	21/01/2025	Báo cáo tình hình quản trị năm 2024	100%
4	88/2025/BC-HĐQT	31/01/2025	Báo cáo thường niên năm 2024	100%
5	89/2025/NQ-HĐQT	02/04/2025	Nội dung cuộc họp HĐQT quý I năm 2025	100%

6	90/2025/BC-HĐQT	03/04/2025	HĐQT báo cáo ĐHCĐ về tình hình SXKD	100%
7	92/2025/TTr-HĐQT	03/04/2025	Tờ trình phân phối lợi nhuận trình ĐHCĐ	100%
8	91/2025/TTr-HĐQT	03/04/2025	Tờ trình BCTC năm 2024 trình ĐHCĐ	100%
9	93/2025/TTr-HĐQT	03/04/2025	Tờ trình thủ lao HĐQT, BKS trình ĐHCĐ	100%
10	96/2025/NQ-HĐQT	24/04/2025	Chia cổ tức năm 2024	100%
11	97/2025/NQ-HĐQT	22/05/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2025	100%
12	99/2025/NQ-HĐQT	23/07/2025	Nội dung cuộc họp HĐQT quý II năm 2025	100%
13	100/2025/BC-HĐQT	29/07/2025	Báo cáo tình hình quản trị 6 tháng đầu năm 2025	100%
14	102/2025/NQ-HĐQT	30/10/2025	Nội dung cuộc họp HĐQT quý III năm 2025	100%
15	103/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	Nội dung cuộc họp HĐQT quý IV năm 2025	100%

d) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

Stt	Họ và tên	Chức danh	Chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty	Ghi chú
1	Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch HĐQT	x	
2	Nguyễn Văn Vinh	TV HĐQT - TGD	x	
3	Nguyễn Thị Tố Trinh	TV HĐQT	x	

2. Ban Kiểm soát Công ty

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát (31/12/2025)

Stt	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Ghi chú
1	Vũ Văn Tuấn	Trưởng BKS	1,47%	
2	Nguyễn Duy Trác	TV BKS	0,29%	

3	Nguyễn Tấn Khoa	TV BKS	3,12%	
---	-----------------	--------	-------	--

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2025 Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức 7 phiên họp

Stt	Họ và tên	Chức danh	Số lượng buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Vũ Văn Tuấn	Trưởng BKS	6	100%
2	Nguyễn Duy Trác	TV BKS	6	100%
3	Nguyễn Tấn Khoa	TV BKS	6	100%

Ban kiểm soát đã quyết định các vấn đề sau:

Ngày	Nội dung chính	Tỷ lệ thông qua
11/01/2025	Thảo luận và cho ý kiến các nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị Quý IV/2024 (<i>Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty năm 2024</i>).	100%
13/04/2025	Thảo luận và cho ý kiến các nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị Quý I/2025 kết hợp thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024 và Phương hướng nhiệm vụ năm 2025 trình Hội đồng quản trị; Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 trình HĐQT và Đại hội đồng cổ đông	100%
20/05/2025	Thảo luận và thông qua tờ trình Lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty trình Hội đồng quản trị xem xét quyết định	100%
23/07/2025	Thảo luận và cho ý kiến các nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị Quý II/2025 (<i>Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty 6 tháng đầu năm 2025</i>).	100%
30/10/2025	Thảo luận và cho ý kiến các nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị Quý III/2025	100%
30/12/ 2025	Thảo luận và cho ý kiến các nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị Quý IV/2025 (<i>Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty năm 2025 và xây dựng phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026</i>)	100%

Căn cứ kế hoạch hoạt động năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc như thẩm tra, thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng và năm; đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua, đánh giá tình hình tài chính của Công ty.

Các kiểm soát viên chủ động tham gia đầy đủ các phiên họp Ban kiểm soát, các cuộc họp của HĐQT khi được mời. Tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của mình, thường xuyên trao đổi, bàn bạc trực tiếp giữa các thành viên và các bộ phận có liên quan nhằm kịp thời đưa ra các khuyến cáo phù hợp.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt, Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Công ty một cách độc lập, trong năm chưa nhận được đơn thư hoặc yêu cầu kiểm tra của cổ đông hay đại diện của một nhóm cổ đông nào.

Ban kiểm soát thực hiện tốt việc kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý. Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Tổng Giám đốc ban hành; Đồng thời tổ chức kiểm tra các chứng từ, sổ sách kế toán và các tài liệu khác có liên quan đến hoạt động của Công ty về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ, chính sách theo quy định của Pháp luật hiện hành về kế toán cùng với các Quy chế, Quy định của Công ty ban hành.

Thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm và cả năm 2025; Trên cơ sở báo cáo tài chính do đơn vị cung cấp và kết quả kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt; Ý kiến phản hồi của Tổng Giám đốc Công ty.

Thực hiện tốt việc phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập xem xét các tài liệu có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ, chính sách Pháp luật của Nhà nước hiện hành, Quy chế, Quy định của Đại hội đồng cổ đông Công ty ban hành; Chủ động nghiên cứu trao đổi với Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc về các ý kiến phản hồi (nếu có) để cùng nhau hiểu và làm rõ vấn đề phát sinh trong quá trình soát xét báo cáo tài chính 6 tháng và báo cáo tài chính năm 2025

Thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty xin ý kiến làm việc với cán bộ quản lý các đơn vị, phòng chức năng cung cấp thông tin, tài liệu, số liệu, chứng từ sổ sách có liên quan đến công tác kiểm soát nội bộ một cách đầy đủ và kịp thời theo đề xuất của Ban Kiểm soát của Pháp luật của Điều lệ và Quy chế Công ty ban hành. Sau khi có kết quả kiểm soát, Ban kiểm soát chủ động thông báo kết quả hoạt động và có những kiến nghị cần thiết đến Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty để điều chỉnh chính sách quản lý điều hành,

nhằm mục tiêu hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

Ban Kiểm soát Công ty chủ động tham gia ý kiến đóng góp với cán bộ quản lý các đơn vị, phòng chức năng công ty về các chuyên đề liên quan ban hành các quy chế, quy định quản trị nội bộ của công ty và đơn vị, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành tại các đơn vị, phòng chức năng. Ngoài ra Ban kiểm soát còn tham gia các hoạt động do các tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội tổ chức với tinh thần trách nhiệm cao, chân thành, cởi mở và hòa đồng với mọi người nhằm động viên tinh thần thi đua lao động sản xuất. Quyết tâm cùng với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, đơn vị, phòng chức năng và người lao động hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Đối tượng	Lương	Thù lao
I	Hội đồng quản trị		
1	Chủ tịch/Thành viên kiêm Tổng Giám đốc		16.000.000 đồng/tháng
2	Thành viên		12.000.000 đồng/tháng
II	Ban kiểm soát		
1	Trưởng ban		12.000.000 đồng/tháng
2	Thành viên		8.000.000 đồng/tháng
II	Ban điều hành	2,5% Tổng doanh thu	
1	Chủ tịch (tham gia điều hành trực tiếp)	Hệ số 1,5	
2	Tổng Giám đốc	Hệ số 1,4	
3	Phó Tổng Giám đốc	Hệ số 1 – 1,1	
4	Kế Toán trưởng	Hệ số 0,9	

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Tấn Khoa	Thành viên Ban kiểm soát	87.827	3.10%	88.327	3.12%	Mua

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên: **Không có**

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty đã nghiêm túc thực hiện công tác quản trị công ty, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ, thể hiện qua một số công tác tiêu biểu như sau:

Công ty đã ban hành Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và Quy chế quản trị nội bộ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành.

Công ty tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản trị công ty đại chúng trong quá trình tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên. Trong năm, cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát luôn đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Công ty đã thực hiện công bố đầy đủ, kịp thời và chính xác các thông tin định kỳ và bất thường về việc tổ chức đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính, báo cáo

thường niên, báo cáo tình hình quản trị công ty bán niên và năm,... đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về công bố thông tin,

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây Dựng Tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Chi tiết tại phụ lục đính kèm).

Nơi nhận:

- Như trên
- HĐQT, BKS, BDH
- Lưu: VP. HĐQT

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về công ty

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước, trước đây là Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp theo Quyết định số 154/BXD-TCLĐ ngày 13 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300403987 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hiện nay Công ty đang đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hà Nội.

Mã chứng khoán : NAC

Vốn điều lệ : 28.350.000.000 VND.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Số 29 Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM.

Điện thoại : +84 28 39 100 631 – 634

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành

4.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đặng Nguyên Ân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Vinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Tố Trinh	Thành viên
Ông Võ Công Tuấn	Thành viên
Bà Ngô Thị Hương Ly	Thành viên

4.2. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Văn Tuấn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Duy Trác	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Khoa	Thành viên

4.3. Ban Điều hành

Ban Điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Vinh	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Côn	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nghiêm Mạnh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc	03/01/2025	
Bà Vũ Hòa Lan	Kế toán trưởng		

5. Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

STT	Tên đơn vị	Mã số thuế	Địa chỉ
01	Chi nhánh Cần Thơ	0300403987-004	Số 67 K4 Tổ 10, KV2, Phường Tân An, TP Cần Thơ
02	Chi nhánh Miền Bắc	0300403987-003	Tầng 11, toà nhà COMA, số 125D Minh Khai, Phường Bạch Mai, TP Hà Nội
03	Chi nhánh – Trung tâm Khoa học công nghệ và Kỹ thuật Xây dựng	0300403987-001	49 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
04	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 1		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
05	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 2		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
06	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 3		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
07	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 4		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
08	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 5		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
09	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 6		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
10	Xí nghiệp Khảo sát thiết kế và Xây dựng nền móng		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
11	Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Dân dụng Công nghiệp		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
12	Trung tâm Quản lý dự án và Giám sát thi công		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
13	Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc		- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

14	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
15	Trung tâm Kết cấu 1	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
16	Trung tâm Kiến trúc 1	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
17	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Cơ điện	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
18	Trung tâm Quy hoạch và Phát triển Đô thị	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
19	Trung tâm Kiến trúc 2	- 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

6. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Vinh – Tổng Giám đốc Công ty.

7. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty từ trang 08 đến trang 46.

8. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

9. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

10. Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) này, Ban Điều hành đã:

- 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 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 (tổng hợp).
- Lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 (tổng hợp).

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán

tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (tổng hợp).

11. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty đính kèm. Báo cáo tài chính (tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

TM. Hội đồng quản trị



ĐẶNG NGUYỄN AN
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 120305/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (tổng hợp) kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2026, từ trang 08 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tổng hợp).

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính (tổng hợp). Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính (tổng hợp) do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (tổng hợp) trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính (tổng hợp) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (tổng hợp) trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày báo cáo tài chính (tổng hợp).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



Ths.Huỳnh Trúc Lâm – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN số 1523-2023-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Bích Diễm- Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN số 4721-2024-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

12/1

0303
C
TRÁCH
KIỂM T
CH
N 5

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỔNG HỢP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		179.820.523.901	128.467.051.657
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	62.683.472.097	42.185.376.935
111	1. Tiền		62.683.472.097	42.185.376.935
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		50.021.500.000	12.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	50.021.500.000	12.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.311.641.348	53.874.388.919
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	65.724.777.157	64.959.494.884
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	3.825.532.509	1.576.475.085
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	7.388.473.564	6.660.956.294
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(22.627.141.882)	(19.322.537.344)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	12.348.519.887	19.292.576.808
141	1. Hàng tồn kho		12.348.519.887	19.292.576.808
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		455.390.569	614.708.995
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	437.999.186	597.317.612
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.391.383	17.391.383
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	-	-
200	B- TÀI SẢN DÀI HẠN		9.997.564.702	38.203.058.041
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		926.140.000	910.510.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	926.140.000	910.510.000
220	II. Tài sản cố định		4.404.222.133	3.920.697.924
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	2.404.713.046	3.312.993.971
222	- Nguyên giá		29.387.791.089	29.682.844.569
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.983.078.043)	(26.369.850.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	1.999.509.087	607.703.953
228	- Nguyên giá		10.925.590.064	9.449.590.064
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.926.080.977)	(8.841.886.111)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		2.700.940.000	32.075.940.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2b	2.700.940.000	2.700.940.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	375.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	-	29.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.966.262.569	1.295.910.117
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	1.645.588.249	1.056.822.957
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	V.11	320.674.320	239.087.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		189.818.088.603	166.670.109.698

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp

Địa chỉ: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM

Bảng cân đối kế toán (tổng hợp) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	A- NỢ PHẢI TRẢ		151.523.136.434	127.686.710.900
310	I. Nợ ngắn hạn		151.269.541.261	127.433.115.727
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	2.015.990.263	2.616.224.235
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	90.647.847.155	85.361.691.523
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	5.988.834.199	4.825.827.930
314	4. Phải trả người lao động	V.15	32.205.173.391	20.830.600.948
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	12.570.337.899	3.576.008.820
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	2.273.292.524	4.375.462.874
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	V.18	1.603.371.600	1.195.435.800
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	3.964.694.230	4.651.863.597
330	II. Nợ dài hạn		253.595.173	253.595.173
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	253.595.173	253.595.173
400	B- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.294.952.169	38.983.398.798
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	38.294.952.169	38.983.398.798
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		28.350.000.000	28.350.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		28.350.000.000	28.350.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.099.722.626	1.099.722.626
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.845.229.543	- 9.533.676.172
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		8.845.229.543	9.533.676.172
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		189.818.088.603	166.670.109.698

Tp.HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN KHOÁI

VŨ HÒA LAN

NGUYỄN VĂN VINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TỔNG HỢP)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	299.575.905.934	223.620.675.713
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		265.685.616	1.768.519
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		299.310.220.318	223.618.907.194
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	262.426.945.279	195.696.858.943
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.883.275.039	27.922.048.251
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	4.506.350.465	5.662.160.484
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	105.612	(4.989.084.118)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	30.691.595.835	27.086.263.717
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.697.924.057	11.487.029.136
31	11. Thu nhập khác	VI.6	103.731.257	191.663.019
32	12. Chi phí khác	VI.7	216.606.409	201.241.429
40	13. Lợi nhuận khác		(112.875.152)	(9.578.410)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.585.048.905	11.477.450.726
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	1.821.406.522	2.182.861.714
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	(81.587.160)	(239.087.160)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.845.229.543	9.533.676.172
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VI.10a	1.856	2.000
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	VI.10b	1.856	2.000

Tp.HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN KHOÀI

VŨ HÒA LAN

NGUYỄN VĂN VINH



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỔNG HỢP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.585.048.905	11.477.450.726
	2. Điều chỉnh cho các khoản		1.702.003.171	(4.886.707.041)
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	V.9-V.10	2.495.813.298	2.621.778.635
03	- Các khoản dự phòng	V.6-V.18	3.712.540.338	(1.856.293.485)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	VI.3	(1.080.890)	(1.331.422)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3	(4.505.269.575)	(5.650.860.769)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.287.052.076	6.590.743.685
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.923.295.481)	(8.839.245.185)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.7	6.944.056.921	8.909.496.218
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		24.636.869.346	16.455.199.436
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.8	(429.446.866)	(448.070.210)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	1.519.056
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.14	(1.967.616.767)	(1.578.396.772)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	10.486.000
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.19	(4.550.845.539)	(1.707.821.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.996.773.690	19.393.910.681
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.979.337.507)	(472.480.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	(41.521.500.000)	(42.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.2a	33.000.000.000	36.501.004.307
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	4.999.052.411
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a-VI.3	4.671.078.089	6.726.803.033
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(6.829.759.418)	5.754.379.751
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.17a-V.20	(5.670.000.000)	(3.402.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(5.670.000.000)	(3.402.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		20.497.014.272	21.746.290.432
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		42.185.376.935	20.437.755.081
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	VI.3	1.080.890	1.331.422
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	62.683.472.097	42.185.376.935

Người lập biểu

NGUYỄN VĂN KHOÀI

Kế toán trưởng

VŨ HÒA LAN



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TỔNG HỢP)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, đo đạc địa chính, địa hình, giám sát xây dựng, thẩm tra thiết kế. Quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình, thi công, xây lắp thực nghiệm.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 34% so với năm trước, giá vốn hàng bán tăng tương ứng theo tỷ lệ doanh thu, tăng 34,1% so với năm trước, dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 32,1% so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 20% so với năm trước và chi phí hoạt động tài chính tăng so với năm trước chủ yếu do năm trước chuyển nhượng cổ phiếu đang nắm giữ có lãi (hoàn nhập dự phòng với số tiền 4.999.052.411 VND, lãi với số tiền 1.058.332.682 VND).
- Chi phí nhân công tăng do lương tăng theo thâm niên và tăng theo tỷ lệ doanh thu làm cho chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 13,3% so với năm trước.

Các yếu tố trên làm cho tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 7,8% so với năm trước.

3312
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHÍNH
HỘI
TP.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Mã số thuế	Địa chỉ
01	Chi nhánh Cần Thơ	0300403987-004	Số 67 K4 Tổ 10, KV2, Phường Tân An, TP Cần Thơ
02	Chi nhánh Miền Bắc	0300403987-003	Tầng 11, toà nhà COMA, số 125D Minh Khai, Phường Bạch Mai, TP Hà Nội
03	Chi nhánh – Trung tâm Khoa học công nghệ và Kỹ thuật Xây dựng	0300403987-001	49 Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
04	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
05	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 2	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
06	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 3	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
07	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 4	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
08	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 5	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
09	Xí nghiệp Thiết kế Xây dựng 6	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
10	Xí nghiệp Khảo sát thiết kế và Xây dựng nền móng	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
11	Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Dân dụng Công nghiệp	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
12	Trung tâm Quản lý dự án và Giám sát thi công	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
13	Trung tâm Quy hoạch Kiến trúc	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
14	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Xây dựng	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
15	Trung tâm Kết cấu 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
16	Trung tâm Kiến trúc 1	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
17	Trung tâm Tư vấn Kỹ thuật Cơ điện	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
18	Trung tâm Quy hoạch và Phát triển Đô thị	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM
19	Trung tâm Kiến trúc 2	-	29Bis Nguyễn Đình Chiểu, P.Sài Gòn, Tp.HCM

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 397 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 392 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Công ty của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính năm được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

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

Ban Điều hành 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn 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.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính tổng hợp của toàn công ty, trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con,

công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi khi:

- Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng 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;
- Nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn;

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi; căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Chi phí sử dụng phần mềm

Chi phí sử dụng phần mềm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15 năm
Máy móc, thiết bị	02 – 15 năm
Phương tiện vận tải	05 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Giá trị thương hiệu

Giá trị thương hiệu được xác định khi Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ 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 nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- 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.

10. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo luật lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của 06 tháng gần nhất tính đến trước ngày lập Báo cáo tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế giá trị gia tăng: theo phương pháp khấu trừ.

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (hai mươi phần trăm) lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

12. Quỹ lương

Quỹ tiền lương thực hiện của người lao động được xây dựng trên cơ sở hợp đồng lao động.

13. 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 cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại.

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.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi từ tiền gửi ngân hàng

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tổng hợp) giữa niên độ và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. Các bên có 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.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

20. Số liệu so sánh

Chi tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu, Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại cho phù hợp với tỷ lệ trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

Mã Số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	Báo cáo KQHĐKD			
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.092	2.000	(92)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.092	2.000	(92)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1.1	Tiền mặt	28.928.220.915	21.257.863.577
1.2	Tiền gửi ngân hàng	33.755.251.182	20.927.513.358
1.3	Các khoản tương đương tiền	-	-
	Cộng	62.683.472.097	42.185.376.935

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay và nợ.

Tiền gửi ngân hàng:

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
		USD	EUR	VND	USD	EUR	VND
1	Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	-	-	14.851.758.926	-	-	5.935.874.584
2	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (VND)	-	-	9.229.719.898	-	-	9.999.441.992
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển VN - CN Tp.HCM	-	-	6.895.686.783	-	-	3.337.670.270
4	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn	-	-	1.240.771.264	-	-	479.548.519
5	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn	-	-	374.711.190	-	-	2.397.338

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp
Địa chỉ: Số 29Bis Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, Tp.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6	Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	-	-	333.073.852	-	-	315.462.262
7	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	-	-	223.267.142	-	-	2.000.011
8	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	-	-	113.233.872	-	-	113.120.699
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp.HCM	-	-	92.309.208	-	-	4.699.534
10	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Tp.HCM	-	-	86.684.774	-	-	1.824.145
11	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Phú Lâm	-	-	70.857.278	-	-	71.446.152
12	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	-	-	62.021.157	-	-	1.055.828
13	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Tp.HCM	-	-	45.796.722	-	-	12.763.627
14	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Long An	-	-	42.139.857	-	-	325.250.440
15	Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Tp.HCM	-	-	30.729.760	-	-	253.411.995
16	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB - CN Tp.HCM	-	-	27.455.131	-	-	27.531.621
17	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (USD)	400,67	-	10.377.353	785,79	-	19.841.198
18	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Tân Bình	-	-	7.480.847	-	-	7.470.300
19	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Tp.HCM (EUR)	-	203,47	6.128.109	-	203,23	5.300.442
20	Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Tp.HCM	-	-	5.497.499	-	-	5.220.863
21	Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Vũng Tàu	-	-	4.439.327	-	-	4.808.773
22	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát Triển Nông Thôn - CN Thủ Đức	-	-	1.111.233	-	-	1.372.765
	Cộng	400,67	203,47	33.755.251.182	785,79	203,23	20.927.513.358

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	50.021.500.000	50.021.500.000	12.500.000.000	12.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	50.021.500.000	50.021.500.000	12.500.000.000	12.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sài Gòn	9.000.000.000	9.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	8.000.000.000	8.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	7.500.000.000	7.500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương – CN TP.HCM	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – CN TP.HCM	521.500.000	521.500.000	500.000.000	500.000.000
Dài hạn	-	-	29.000.000.000	29.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	29.000.000.000	29.000.000.000
Cộng	50.021.500.000	50.021.500.000	41.500.000.000	41.500.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.700.940.000	2.700.940.000	-	2.700.940.000	2.700.940.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD ^(B)	2.700.940.000	2.700.940.000	-	2.700.940.000	2.700.940.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	375.000.000	375.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Lilama	-	-	-	375.000.000	375.000.000	-
Cộng	2.700.940.000	2.700.940.000	-	3.075.940.000	3.075.940.000	-

(*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9892926804 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của UBND Tp.HCM và Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300711903 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 8 năm 2019, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD là 7.716.971.000 VND, tương đương với 771.697 cổ phần. Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD với số tiền là 2.700.940.000 đồng, tương đương 270.940 cổ phần, chiếm 35% vốn điều lệ (số đầu năm tương đương 35% vốn điều lệ), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích 35%.

(*) Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Do đó, Công ty xác định giá trị hợp lý bằng giá gốc đầu tư trừ đi dự phòng. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này sẽ được điều chỉnh lại khi xác định được giá trị hợp lý theo quy định.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 dựa trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD có lãi, công ty không có lỗ lũy kế và trong năm Công ty được chia lợi nhuận còn lại của năm 2024.

Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển – PDD cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	(4.999.052.411)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(4.999.052.411)
Số cuối năm	-	-

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch giữa Công ty với công ty liên doanh, liên kết như sau

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD		
Cổ tức được chia	1.711.862.545	2.208.959.702
Cổ tức đã nhận	(2.461.862.545)	(2.858.959.702)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cam kết vốn trong tương lai.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	65.724.777.157	64.959.494.884
Ban quản lý Dự án Đầu tư XD khu vực Quận Bình Tân	2.687.748.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư XD Quận Đống Đa	2.157.640.358	4.889.495.358
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bình Tiên	2.296.883.636	2.296.883.636
Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh	1.168.707.894	1.168.707.894
Các khách hàng khác	57.413.797.269	56.604.407.996
Cộng	65.724.777.157	64.959.494.884

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp khác	3.825.532.509	1.576.475.085
Công ty CP ĐT XD TM Khang Việt	1.015.334.700	-
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt	120.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kiểm định Sài Gòn	93.077.100	-
Các nhà cung cấp khác	2.597.120.709	1.476.475.085
Cộng	3.825.532.509	1.576.475.085

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	1.375.000.000		1.750.000.000	-
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam (Công ty mẹ) (*)	375.000.000	-	-	-
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD	1.000.000.000	-	1.750.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	6.013.473.564	(218.627.939)	4.910.956.294	(218.627.939)
Tạm ứng của nhân viên	1.842.296.620	(218.627.939)	2.497.425.177	(218.627.939)
Ký quỹ ký cược	228.513.983	-	532.000.000	-
Lãi dự thu	1.267.650.390	-	683.458.904	-
Các đối tượng khác	2.675.012.571	-	1.198.072.213	-
Cộng	7.388.473.564	(218.627.939)	6.660.956.294	(218.627.939)

Tạm ứng nhân viên

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	-	-	-	-
Đặng Quang Thức	889.598.681	-	889.598.681	-
Huỳnh Phúc Châu	100.000.000	-	-	-
Đỗ Lý Trung Cang	250.000.000	-	-	-
Các nhân viên khác	602.697.939	(218.627.939)	1.607.826.496	(218.627.939)
Cộng	1.842.296.620	(218.627.939)	2.497.425.177	(218.627.939)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có Các khoản phải thu ngắn hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

5b. Phải thu dài hạn khác

Chủ yếu là khoản ký quỹ thuê văn phòng của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh.

6. Nợ xấu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Quá hạn từ 06 tháng – 01 năm	832.000.000	582.400.000	2.853.677.486	1.997.574.241
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>832.000.000</i>	<i>582.400.000</i>	<i>2.853.677.486</i>	<i>1.997.574.241</i>
Công ty TNHH MTV DV BĐS Minh Anh	400.000.000	280.000.000	-	-
Công ty CP Xây dựng Central	432.000.000	302.400.000	-	-
Các khách hàng khác	-	-	2.853.677.486	1.997.574.241
Quá hạn từ 01 năm – 02 năm	3.579.333.502	1.789.666.751	6.411.888.452	3.029.894.223
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>3.579.333.502</i>	<i>1.789.666.751</i>	<i>6.411.888.452</i>	<i>3.029.894.223</i>
Công ty CP Thiên Bình Minh	1.168.707.894	584.353.947	1.168.707.894	584.353.947
Công ty CP ĐT XD và TM Phú Điền	1.387.990.500	693.995.250	-	-
Các khách hàng khác	1.022.635.108	511.317.554	5.243.180.558	2.445.540.276
Quá hạn từ 02 năm – 03 năm	8.861.350.666	2.635.662.799	2.779.449.207	811.092.362
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>8.861.350.666</i>	<i>2.635.662.799</i>	<i>2.779.449.207</i>	<i>811.092.362</i>
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Bình Tiên	1.696.883.636	509.065.091	-	-
Công ty CP DV Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	714.909.091	214.472.727	714.909.091	214.472.727
Công ty CP ĐT XD Trung Nam	686.000.000	205.800.000	-	-
Các khách hàng khác	5.763.557.939	1.706.324.981	2.064.540.116	596.619.635
Quá hạn trên 03 năm	14.362.187.264	-	13.116.083.025	-
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>14.053.559.325</i>	<i>-</i>	<i>12.807.455.086</i>	<i>-</i>
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	676.968.000	-	676.968.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	664.122.000	-	664.122.000	-
Tổng Công ty Xây dựng 585	580.000.000	-	580.000.000	-
Công ty Cổ phần Hòa Giang Phú Quốc	532.000.000	-	532.000.000	-
Các khách hàng khác	11.600.469.325	-	10.354.365.086	-
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>90.000.000</i>	<i>-</i>	<i>90.000.000</i>	<i>-</i>
Viện quản lý tri thức về công nghệ	50.000.000	-	50.000.000	-
Công ty TNHH March Design	40.000.000	-	40.000.000	-
<i>Tạm ứng của nhân viên</i>	<i>218.627.939</i>	<i>-</i>	<i>218.627.939</i>	<i>-</i>
Trung tâm 4	218.627.939	-	218.627.939	-
Cộng	27.634.871.432	5.007.729.550	25.161.098.170	5.838.560.826

(^c) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

<i>Chi tiết</i>	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Số đầu năm	(19.322.537.344)	-	(19.322.537.344)
Trích lập dự phòng bổ sung	(5.954.168.983)	-	(5.954.168.983)
Hoàn nhập dự phòng	2.074.865.626	-	2.074.865.626
Hoàn nhập từ xử lý công nợ	574.698.819	-	574.698.819
Số cuối kỳ	(22.627.141.882)	-	(22.627.141.882)

7. Hàng tồn kho

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-
Cộng	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Tháp SJC	937.928.938	-	937.928.938	-
Dự án mở rộng Bệnh viện Đa khoa Hoàn Mỹ Sài Gòn	934.871.879	-	934.871.879	-
Dự án Khu Du lịch biển Bãi Bụt - Sơn Trà	528.509.000	-	528.509.000	-
Dự án Bình An Riverside	460.785.397	-	-	-
Các Dự án khác	9.486.424.673	-	16.891.266.991	-
Cộng	12.348.519.887	-	19.292.576.808	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay và nợ.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	106.277.991	279.277.460
Chi phí sử dụng phần mềm	331.721.195	165.898.980
Chi phí khác	-	152.141.172
Cộng	437.999.186	597.317.612

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	597.317.612	395.519.299
Tăng trong năm	857.856.084	1.078.160.830
Phân bổ trong năm	(1.017.174.510)	(876.362.517)
Số cuối năm	437.999.186	597.317.612

8b. Chi phí trả trước dài hạn

<i>Chi tiết</i>	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	648.038.610	464.225.484
Chi phí phần mềm	503.130.839	405.988.516
Chi phí sửa chữa	492.790.984	178.469.891
Chi phí khác	1.627.816	8.139.066
Cộng	1.645.588.249	1.056.822.957

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.056.822.957	810.551.060
Tăng trong năm	1.472.881.747	1.227.445.628
Phân bổ trong năm	(884.116.455)	(981.173.731)
Số cuối năm	1.645.588.249	1.056.822.957

9. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	9.169.778.270	9.502.456.710	10.950.159.589	60.450.000	29.682.844.569
2. Tăng trong năm	-	552.837.507	-	-	552.837.507
- Mua sắm trong năm	-	552.837.507	-	-	552.837.507
3. Giảm trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
- Thanh lý trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
4. Số cuối năm	9.169.778.270	9.207.403.230	10.950.159.589	60.450.000	29.387.791.089
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.169.778.270	7.808.350.268	6.991.310.703	60.450.000	24.029.889.241
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	9.169.778.270	8.590.497.559	8.549.124.769	60.450.000	26.369.850.598
2. Tăng trong năm	-	605.092.741	856.025.691	-	1.461.118.432
Khấu hao trong năm	-	605.092.741	856.025.691	-	1.461.118.432
3. Giảm trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
- Thanh lý trong năm	-	(847.890.987)	-	-	(847.890.987)
4. Số cuối năm	9.169.778.270	8.347.699.313	9.405.150.460	60.450.000	26.983.078.043
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	-	911.959.151	2.401.034.820	-	3.312.993.971
2. Tại ngày cuối năm	-	859.703.917	1.545.009.129	-	2.404.713.046
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

10. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính	Giá trị thương hiệu	Cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	7.554.821.144	1.894.768.920	9.449.590.064
2. Tăng trong năm	2.426.500.000	-	2.426.500.000
- Mua sắm trong năm	2.426.500.000	-	2.426.500.000
3. Giảm trong năm	(950.500.000)	-	(950.500.000)
- Giảm do hết thời hạn sử dụng	(950.500.000)	-	(950.500.000)
4. Số cuối năm	9.030.821.144	1.894.768.920	10.925.590.064
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.884.571.144	-	4.884.571.144
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm	7.136.593.974	1.705.292.137	8.841.886.111
2. Tăng trong năm	939.956.414	94.738.452	1.034.694.866
- Khấu hao trong năm	939.956.414	94.738.452	1.034.694.866
3. Giảm trong năm	(950.500.000)	-	(950.500.000)
- Giảm do hết thời hạn sử dụng	(950.500.000)	-	(950.500.000)
4. Số cuối năm	7.126.050.388	1.800.030.589	8.926.080.977
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	418.227.170	189.476.783	607.703.953
2. Tại ngày cuối năm	1.904.770.756	94.738.331	1.999.509.087
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Trong đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty không có giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay.
- Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi tiết	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN hoãn lại do trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc	239.087.160	81.587.160	320.674.320
Cộng	239.087.160	81.587.160	320.674.320

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp khác	2.015.990.263	2.616.224.235
Công ty CP Khảo sát và Xây dựng USCO	577.849.718	-
Công ty CP ĐT XD KT Công nghệ Hutech	526.105.743	427.450.525
Các nhà cung cấp khác	912.034.802	2.188.773.710
Cộng	2.015.990.263	2.616.224.235

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà cung cấp khác	90.647.847.155	85.361.691.523
Công ty CP Tập đoàn Hà Đô	2.294.500.000	2.294.500.000
Công ty CP Sài Gòn Kim Cương	4.531.602.273	4.531.602.273
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Hoàn Mỹ Sài Gòn	3.266.554.546	3.266.554.546
Công ty CP Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản	2.804.700.000	2.804.700.000
Các khách hàng khác	77.750.490.336	72.464.334.704
Cộng	90.647.847.155	85.361.691.523

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	2.492.828.779	16.692.213.960	(16.209.706.216)	-	2.975.336.523
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.079.376.450	1.821.406.522	(1.967.616.767)	-	933.166.205
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.241.710.494	8.953.027.573	(8.126.349.043)	-	2.068.389.024
Tiền thuê đất	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	11.912.207	8.925.044	(8.894.804)	-	11.942.447
Cộng	-	4.825.827.930	27.481.573.099	(26.318.566.830)	-	5.988.834.199

Thuế Giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%, 10%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

15. Phải trả người lao động

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	32.205.173.391	20.830.600.948
Cộng	32.205.173.391	20.830.600.948

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

<i>Chi tiết</i>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí các công trình đã thực hiện	12.326.761.185	2.985.588.820
Chi phí phải trả khác	243.576.714	590.420.000
Cộng	12.570.337.899	3.576.008.820

17. Phải trả khác		
17a. Phải trả ngắn hạn khác		
Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	855.580.000	855.580.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng & Phát triển - PDD	855.580.000	855.580.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.417.712.524	3.519.882.874
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	263.955.080	301.540.748
Phải trả cổ tức cho cổ đông	197.548.380	197.548.380
Các khoản phải trả khác	956.209.064	3.020.793.746
Cộng	2.273.292.524	4.375.462.874
17b. Phải trả dài hạn khác		
Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	253.595.173	253.595.173
Nhận ký quỹ, ký cược	253.595.173	253.595.173
Công ty TNHH C.G. Engineering Việt Nam	208.523.700	208.523.700
Công ty CP XD và Kỹ thuật Sinh Hùng	45.071.473	45.071.473
Cộng	253.595.173	253.595.173
17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán		
Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	197.548.380	197.548.380
Phải trả cổ tức cho cổ đông	197.548.380	197.548.380
Cộng	197.548.380	197.548.380
18. Dự phòng phải trả ngắn hạn		
Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.603.371.600	1.195.435.800
Cộng	1.603.371.600	1.195.435.800

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

<i>Chi tiết</i>	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.651.863.597	3.386.992.363	(4.074.161.730)	3.964.694.230
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành	-	476.683.809	(476.683.809)	-
Cộng	4.651.863.597	3.863.676.172	(4.550.845.539)	3.964.694.230

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4
Số dư đầu năm trước	28.350.000.000	1.099.722.626	5.514.461.938	34.964.184.564
Tăng trong năm trước	-	-	9.533.676.172	9.533.676.172
Giảm trong năm trước	-	-	(5.514.461.938)	(5.514.461.938)
Số dư cuối năm trước/Đầu năm nay	28.350.000.000	1.099.722.626	9.533.676.172	38.983.398.798
Tăng trong năm	-	-	8.845.229.543	8.845.229.543
Tăng từ lợi nhuận	-	-	8.845.229.543	8.845.229.543
Giảm trong năm	-	-	(9.533.676.172)	(9.533.676.172)
Phân phối trong năm	-	-	(9.533.676.172)	(9.533.676.172)
Số dư cuối năm	28.350.000.000	1.099.722.626	8.845.229.543	38.294.952.169

20b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

<i>Chi tiết</i>	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	48,57%	13.770.000.000	13.770.000.000
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP	5,33%	1.510.000.000	1.510.000.000
Tổng Công ty IDICO – CTCP	4,76%	1.350.000.000	1.350.000.000
Cổ đông khác	41,34%	11.720.000.000	11.720.000.000
Cộng	100,00%	28.350.000.000	28.350.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Chi tiết	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ còn phải góp (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP	13.770.000.000	48,57%	13.770.000.000	-
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP	1.510.000.000	5,33%	1.510.000.000	-
Tổng Công ty IDICO – CTCP	1.350.000.000	4,76%	1.350.000.000	-
Cổ đông khác	11.720.000.000	41,34%	11.720.000.000	-
Cộng	28.350.000.000	100,00%	28.350.000.000	-

20c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	28.350.000.000	28.350.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	28.350.000.000	28.350.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(5.670.000.000)	(3.402.000.000)

20d. Cổ phiếu

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.835.000	2.835.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu phổ thông	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu phổ thông	2.835.000	2.835.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

20e. Cổ tức

Cổ tức được chia theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên. Cổ tức năm nay được chia theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	5.670.000.000	3.402.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	5.670.000.000	3.402.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Cổ tức đã công bố sau sau ngày kết thúc năm tài chính	-	-
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

20f. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ khó đòi được xảy ra trong qua trình kinh doanh;
- Bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên hoặc đại diện chủ sở hữu;
- Bổ sung vốn điều lệ cho Công ty;
- Đầu tư mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đổi mới công nghệ, trang thiết bị điều kiện làm việc của Công ty.

20g. Phân phối lợi nhuận

Số dư đầu năm		9.533.676.172
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.845.229.543
Phân phối trong năm		(9.533.676.172)
- <i>Chia cổ tức</i>	(5.670.000.000)	
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(3.386.992.363)	
- <i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành</i>	(476.683.809)	
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm		8.845.229.543

Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025.

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Gốc ngoại tệ	VND	Gốc ngoại tệ	VND
Ngoại tệ các loại (USD)	400,67	10.377.353	785,79	19.841.198
Ngoại tệ các loại (EUR)	203,47	6.128.109	203,23	5.300.442

Nợ khó đòi đã xử lý

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
TKKC cao ốc Ceasar Place Nguyễn Kim	390.000.000	-
Cộng	390.000.000	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a Tổng doanh thu

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	299.575.905.934	223.620.675.713
Cộng	299.575.905.934	223.620.675.713

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

Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong kỳ theo biên bản quyết toán của Nhà nước.

3. Giá vốn hàng bán

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	262.426.945.279	195.696.858.943
Cộng	262.426.945.279	195.696.858.943

4. Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	2.509.785.030	2.105.524.678
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.995.484.545	2.496.971.702
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính và chứng khoán kinh doanh	-	1.058.332.682
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.080.890	1.331.422
Cộng	<u>4.506.350.465</u>	<u>5.662.160.484</u>

5. Chi phí tài chính

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(4.999.052.411)
Các khoản chi phí khác	105.612	9.968.293
Cộng	<u>105.612</u>	<u>(4.989.084.118)</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	16.869.258.929	12.338.004.647
Chi phí vật liệu quản lý	1.153.397.826	772.087.534
Chi phí đồ dùng văn phòng	731.491.038	727.766.718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	978.217.718	930.839.668
Thuế, phí và lệ phí	12.395.505	12.951.111
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.879.303.357	5.003.229.255
Hoàn nhập Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.555.104.273)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.917.370.874	5.178.981.543
Các chi phí khác	2.150.160.588	3.677.507.514
Cộng	<u>30.691.595.835</u>	<u>27.086.263.717</u>

7. Thu nhập khác

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thanh lý tài sản, công cụ	1.350.000	-
Xử lý công nợ	93.444.257	-
Thu nhập khác	8.937.000	191.663.019
Cộng	<u>103.731.257</u>	<u>191.663.019</u>

8. Chi phí khác

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính	10.613.341	179.091.724
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	14.603.795	-
Xử lý công nợ	191.388.970	-
Chi phí khác	303	22.149.705
Cộng	216.606.409	201.241.429

9. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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 năm được tạm tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.585.048.905	11.477.450.726
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.506.016.294)	(1.026.963.051)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>490.549.141</i>	<i>1.470.008.651</i>
- Chi phí không được trừ	10.613.341	202.572.851
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	407.935.800	1.195.435.800
- Thù lao HĐQT	72.000.000	72.000.000
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(1.996.565.435)</i>	<i>(2.496.971.702)</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.995.484.545)	(2.496.971.702)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(1.080.890)	-
Thu nhập chịu thuế	9.079.032.611	10.450.487.675
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	9.079.032.611	10.450.487.675
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.815.806.522	2.090.097.535
Thuế TNDN nộp bổ sung (*)	5.600.000	1.924.500
Điều chỉnh giảm thuế TNDN năm 2022	-	(29.874.628)
Thuế TNDN truy thu	-	120.714.307
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.821.406.522	2.182.861.714

(*) Là khoản thuế TNDN nộp bổ sung về việc rà soát, xử lý hóa đơn không hợp lệ đã kê khai và nộp thuế năm 2024.

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(81.587.160)	(239.087.160)
Cộng	(81.587.160)	(239.087.160)

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

11a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty	8.845.229.543	9.533.676.172
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(3.584.496.843)	(3.863.676.172)
<i>Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Điều hành (*)</i>	<i>(3.584.496.843)</i>	<i>(3.863.676.172)</i>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.835.000	2.835.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.856	2.000

(*) Công ty tạm ước tính Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, thưởng HĐQT, BĐH với tỷ lệ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 94/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số trích thực tế khi có Nghị Quyết chính thức của Đại hội cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2.835.000	2.835.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.835.000	2.835.000

11b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.260.557.481	5.670.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.835.000	2.835.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.856	2.000

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.835.000	2.835.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.835.000	2.835.000

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

<i>Chi tiết</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.736.074.986	17.374.670.927
Chi phí nhân công	191.197.495.572	143.819.583.154
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.495.813.298	2.621.778.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.292.978.758	36.586.800.411
Chi phí khác	12.463.268.174	13.266.584.643
Cộng	288.185.630.788	213.669.417.770

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VND)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

3. Thu tiền từ đi vay

Công ty không phát sinh tiền thu từ đi vay.

4. Tiền trả nợ gốc vay

Công ty không phát sinh tiền trả nợ gốc vay.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Tài sản cho thuê hoạt động

Công ty không có tài sản cho thuê hoạt động.

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

Các bên liên quan với 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.

4a. 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 thành viên, Kiểm soát viên và các thành viên Ban điều hành.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,.... để bảo đảm cho khoản vay các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

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

<i>Chi tiết</i>	Năm nay ⁽¹⁾	Năm trước
Tiền lương	10.041.627.277	7.609.874.190
Tiền thưởng	-	3.500.000
Thù lao	1.080.000.000	1.080.000.000
Thu nhập khác	30.000.000	35.000.000
Cổ tức	698.390.000	442.880.400
Cộng	11.850.017.277	9.171.254.590

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

(1) Thu nhập năm 2025 là số tạm trình bày theo thực chi, do công ty chưa phân phối quỹ lương theo hiệu quả kinh doanh. Số liệu này sẽ được trình bày lại khi được duyệt chi quỹ lương hiệu quả.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

4b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty theo quy định bao gồm:

- Các công ty liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát,
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ,
- Các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2. Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác

Cam kết bảo lãnh

Công ty không có dùng tài sản cố định, hàng tồn kho,... để bảo đảm cho khoản vay các bên liên quan khác cũng không có dùng tài sản của mình để đảm bảo vay cho công ty.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác

5. Chi phí lãi vay vốn hoá

Công ty không phát sinh chi phí vốn hoá lãi vay.

6. Báo cáo theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

6a Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động của Công ty chủ yếu là các hoạt động dịch vụ về tư vấn xây dựng (tư vấn thiết kế, lập dự án, khảo sát, giám sát xây dựng,...).

6b Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

7. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

8. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (tổng hợp) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (tổng hợp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

9. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (tổng hợp) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (tổng hợp).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN KHOÁI

VŨ HÒA LAN

NGUYỄN VĂN VINH