

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 35
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 35

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, Đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Quang Huy	Thành viên
Ông: Phan Hồng Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc
Ông: Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban	
Bà: Tô Thị Thu Trang	Thành viên	
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/05/2025)
Bà: Hoàng Thị Dần	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Nguyễn Quang Huy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.


Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Quang Huy**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty vẫn còn một số khoản nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận cụ thể như sau:

Diễn giải	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
+ Nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận	23,4 tỷ VND	20,8 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	31,0 tỷ VND	25,2 tỷ VND

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng để có thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của các khoản mục này cũng như không xác định được số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định hiện hành.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 14,9 tỷ đồng, lỗ lũy kế là 18,3 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 28 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả việc Công ty đã bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 tòa nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 theo biên bản làm việc giữa các bên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Nguyễn Ngọc Lân**  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**Nguyễn Đức Trọng**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4062-2024-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>20.045.042.540</b>	<b>22.452.095.376</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>1.078.061.005</b>	<b>739.564.820</b>
111	1. Tiền		1.078.061.005	739.564.820
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>2.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>14.638.212.536</b>	<b>18.673.565.320</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	17.835.276.308	22.809.950.032
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.959.589.007	2.036.735.207
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	2.600.000.000	3.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	6.912.147.262	5.297.525.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.668.800.041)	(15.070.645.041)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	<b>2.328.768.999</b>	<b>2.038.965.236</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.328.768.999	2.038.965.236
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.869.769.376</b>	<b>12.116.505.152</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	1.180.688.411	1.180.688.411
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.180.688.411)	(1.180.688.411)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>7.610.670.957</b>	<b>7.810.500.956</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		13.814.789.917	13.814.789.917
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.204.118.960)	(6.004.288.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		584.360.000	584.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(584.360.000)	(584.360.000)
250	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>5.247.330.000</b>	<b>3.863.490.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.628.000.000	2.628.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.628.000.000)	(2.628.000.000)
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>11.768.419</b>	<b>442.514.196</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	11.768.419	442.514.196
			ac	
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>32.914.811.916</b>	<b>34.568.600.528</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>34.916.642.251</b>	<b>35.209.512.605</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>34.916.642.251</b>	<b>35.209.512.605</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.951.229.335	9.454.330.848
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.410.122.361	5.738.306.208
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	293.410.936	451.067.103
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	135.755.246	260.975.246
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	18.461.299.814	18.486.508.641
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(2.001.830.335)</b>	<b>(640.912.077)</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>(2.001.830.335)</b>	<b>(640.912.077)</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		11.000.000.000	11.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		11.000.000.000	11.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.624.190.000	1.624.190.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.691.676	3.681.691.676
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.307.712.011)	(16.946.793.753)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(16.946.793.753)	(17.298.086.058)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>32.914.811.916</b>	<b>34.568.600.528</b>

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Huy



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	2.091.395.704	12.335.594.517
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.091.395.704	12.335.594.517
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.114.711.191	10.611.146.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(23.315.487)	1.724.448.358
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	748.006.880	817.698.169
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.084.304.171	3.150.107.862
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	11. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	12. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	13. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(950.021.881)	(510.991.867)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		199.829.999	206.573.768
03	- Các khoản dự phòng		(401.845.000)	100.008.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(748.006.880)	(817.574.035)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.310.940.139)	(139.553.845)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.445.208.762	(157.020.509)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(289.803.763)	3.122.448.342
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.724.637)	(3.148.020.291)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		430.745.777	528.994.240
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.145.717)	(33.688.164)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		982.340.283	173.159.773
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.000.000.000)	(5.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.000.000.000	6.000.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.383.840.000)	(2.530.360.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		739.995.902	817.574.035
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(643.844.098)	(712.785.965)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		739.564.820	1.279.191.012
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.078.061.005	739.564.820

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101445446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 25 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4 - 5, nhà D9, Đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 11.000.000.000 VND; tương đương 1.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 12 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 15 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Kiến trúc và tư vấn xây dựng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Thiết kế công trình xây dựng cầu đường;
- Thiết kế quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Tư vấn đấu thầu;
- Đo đạc khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình lập dự án đầu tư;
- Thiết kế các công trình kỹ thuật công nghiệp, dân dụng, trường hợp, bệnh viện...;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình;
- Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của các công trình.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành nghiệm thu và ghi nhận doanh thu ít hợp đồng tư vấn xây dựng hơn năm 2024. Doanh thu thuần trong năm 2025 giảm 10,24 tỷ đồng so với năm 2024, tương ứng mức giảm 83,03%. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 giảm 1,73 tỷ đồng so với năm 2024, tương ứng mức giảm 466%.

Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 14,9 tỷ đồng, lũy kế là 18,3 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Với kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền dự kiến năm 2026, Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn tin tưởng rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tối thiểu 12 tháng tiếp theo. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đang được trình bày trên cơ sở về khả năng hoạt động liên tục.



## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

### 2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

### 2.5. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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



#### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### **2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng năm không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

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

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

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

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

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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



### 2.11. Tài sản cố định

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm

### 2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

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

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

### 2.14. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.15. Chi phí phải trả

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

## 2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Công ty trích lập Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

## 2.17. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## 2.18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.



## 2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là khoản lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.21. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

## 2.22. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	57.661.561	779.315
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.020.399.444	738.785.505
	<b>1.078.061.005</b>	<b>739.564.820</b>

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng, có giá trị 2.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4% - 4,8%.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - "VCC"	2.628.000.000	(2.628.000.000)	2.628.000.000	(2.628.000.000)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	5.247.330.000	-	3.863.490.000	-
	<b>7.875.330.000</b>	<b>(2.628.000.000)</b>	<b>6.491.490.000</b>	<b>(2.628.000.000)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	Hà Nội	55,5%	55,5%	Tư vấn, đầu tư thiết kế công trình xây dựng
<b>Đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Thừa Thiên Huế	1,5%	1,5%	Đầu tư dự án Bất động sản



## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>435.789.100</b>	<b>(42.800.000)</b>	<b>5.231.203.338</b>	<b>(42.800.000)</b>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	160.421.100	-	160.421.100	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	-	-	3.640.247.044	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	148.200.000	-	913.714.286	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	84.368.000	-	84.368.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	-	-	389.652.908	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	42.800.000	(42.800.000)	42.800.000	(42.800.000)
<i>Bên khác</i>	<b>17.399.487.208</b>	<b>(14.383.693.241)</b>	<b>17.578.746.694</b>	<b>(14.785.538.241)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	(2.314.148.800)	2.314.148.800	(2.314.148.800)
- Ban Quản lý dự án Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	(2.361.796.000)	2.361.796.000	(2.361.796.000)
- Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	(2.997.289.960)	2.997.289.960	(2.997.289.960)
- Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	(1.765.989.300)	1.765.989.300	(1.765.989.300)
- Các khách hàng khác	7.960.263.148	(4.944.469.181)	8.139.522.634	(5.346.314.181)
	<b>17.835.276.308</b>	<b>(14.426.493.241)</b>	<b>22.809.950.032</b>	<b>(14.828.338.241)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<b>110.483.500</b>	<b>(110.483.500)</b>	<b>110.483.500</b>	<b>(110.483.500)</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	60.000.000	(60.000.000)	60.000.000	(60.000.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	50.483.500	(50.483.500)	50.483.500	(50.483.500)
<i>Bên khác</i>	<b>1.070.204.911</b>	<b>(1.070.204.911)</b>	<b>1.070.204.911</b>	<b>(1.070.204.911)</b>
- Công ty Cổ phần Nước sạch Hưng Yên	149.898.800	(149.898.800)	149.898.800	(149.898.800)
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Tiên Lãng	131.840.000	(131.840.000)	131.840.000	(131.840.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	788.466.111	(788.466.111)	788.466.111	(788.466.111)
	<b>1.180.688.411</b>	<b>(1.180.688.411)</b>	<b>1.180.688.411</b>	<b>(1.180.688.411)</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b><i>350.835.000</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>350.835.000</i></b>	<b><i>-</i></b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	350.835.000	-	350.835.000	-
<b><i>Bên khác</i></b>	<b><i>1.608.754.007</i></b>	<b><i>(134.298.400)</i></b>	<b><i>1.685.900.207</i></b>	<b><i>(134.298.400)</i></b>
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế T&C	530.051.082	-	530.051.082	-
- Công ty Cổ phần Human TD	400.244.700	-	400.244.700	-
- Các đối tượng khác	678.458.225	(134.298.400)	755.604.425	(134.298.400)
	<b><u>1.959.589.007</u></b>	<b><u>(134.298.400)</u></b>	<b><u>2.036.735.207</u></b>	<b><u>(134.298.400)</u></b>

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana	3.600.000.000	-	-	1.000.000.000	2.600.000.000	-
- Capital						
	<u>3.600.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>2.600.000.000</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
<i>Bên liên quan</i>							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital (*)	05/2022/HĐV	VND Đầu tư xây dựng dự án	10%	06 tháng	Tín chấp	2.600.000.000	3.600.000.000
						2.600.000.000	3.600.000.000
						<u>2.600.000.000</u>	<u>3.600.000.000</u>

(\*) Theo hợp đồng cho vay số 05/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022 và Phụ lục hợp đồng số 07 ngày 26/11/2025, theo đó các bên đã thống nhất gia hạn thời hạn vay của hợp đồng đến hết ngày 30/06/2026.



**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi tiết theo nội dung</i>				
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	38.586.309	-	30.575.331	-
- Phải thu về tạm ứng	6.335.916.828	-	4.729.405.358	-
- Phải thu khác	537.644.125	(108.008.400)	537.544.433	(108.008.400)
	<b>6.912.147.262</b>	<b>(108.008.400)</b>	<b>5.297.525.122</b>	<b>(108.008.400)</b>
<i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
<i>Bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Cotana Capital	22.082.199	-	30.575.331	-
	22.082.199	-	30.575.331	-
<i>Bên khác</i>				
- Phải thu người lao động của Công ty	6.890.065.063	(108.008.400)	5.266.949.791	(108.008.400)
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty	2.952.924.218	-	1.346.412.748	-
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty	3.382.992.610	-	3.382.992.610	-
- Phải thu khác	554.148.235	(108.008.400)	537.544.433	(108.008.400)
	<b>6.912.147.262</b>	<b>(108.008.400)</b>	<b>5.297.525.122</b>	<b>(108.008.400)</b>

**9. NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>+ Phải thu khách hàng</b>	<b>18.253.146.483</b>	<b>2.645.964.831</b>	<b>18.654.991.483</b>	<b>2.645.964.831</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	-	2.314.148.800	-
- Ban QLDA Xây dựng nhà máy nước mặt TP. Bắc Ninh	2.361.796.000	-	2.361.796.000	-
- Dongil Architects and Engineers - Hàn Quốc	2.997.289.960	-	2.997.289.960	-
- Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	-	1.765.989.300	-
- Các đối tượng khác	8.813.922.423	2.645.964.831	9.215.767.423	2.645.964.831
<b>+ Trả trước cho người bán</b>	<b>1.487.010.641</b>	<b>1.352.712.241</b>	<b>1.487.010.641</b>	<b>1.352.712.241</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế T&C	530.051.082	530.051.082	530.051.082	530.051.082
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	350.835.000	350.835.000	350.835.000	350.835.000
- Các đối tượng khác	506.124.559	471.826.159	506.124.559	471.826.159
<b>+ Phải thu khác</b>	<b>3.920.537.043</b>	<b>3.812.528.643</b>	<b>3.920.537.043</b>	<b>3.812.528.643</b>
- Ông Từ Xuân Minh	100.008.400	-	100.008.400	-
- Văn phòng tư vấn thiết kế xây dựng số 3	2.109.408.529	2.109.408.529	2.109.408.529	2.109.408.529
- Văn phòng tư vấn thiết kế CTN số 1	546.664.479	546.664.479	546.664.479	546.664.479
- Văn phòng tư vấn thiết kế xây dựng số 2	479.189.397	479.189.397	479.189.397	479.189.397
- Các đối tượng khác	685.266.238	677.266.238	685.266.238	677.266.238
	<b>23.660.694.167</b>	<b>7.811.205.715</b>	<b>24.062.539.167</b>	<b>7.811.205.715</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.328.768.999	-	2.038.965.236	-
<b>+ Dự án Khu Biệt thự Đảo Đông, Đảo Tây (Huế)</b>	<b>152.222.162</b>		<b>152.222.162</b>	
<b>+ Dự án khác</b>	<b>2.176.546.837</b>		<b>1.886.743.074</b>	
	<b>2.328.768.999</b>	<b>-</b>	<b>2.038.965.236</b>	<b>-</b>

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*) VND	Máy móc, thiết bị VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	13.441.540.290	373.249.627	13.814.789.917
Số dư cuối năm	<b>13.441.540.290</b>	<b>373.249.627</b>	<b>13.814.789.917</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.635.856.179	368.432.782	6.004.288.961
- Khấu hao trong năm	199.829.999	-	199.829.999
Số dư cuối năm	<b>5.835.686.178</b>	<b>368.432.782</b>	<b>6.204.118.960</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4.816.845	7.805.684.111	7.810.500.956
Tại ngày cuối năm	<b>4.816.845</b>	<b>7.605.854.112</b>	<b>7.610.670.957</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 86.129.091 VND

(\*) Theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao. Do đó, Công ty không thực hiện trích chi phí khấu hao của tài sản là Toà nhà trụ sở Công ty từ năm 2018. Tại thời điểm 31/12/2025, tài sản này đang được theo dõi với Nguyên giá là 2.675.653.428 VND và Giá trị còn lại là 527.254.142 VND.

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025 Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm có nguyên giá 584.360.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025 là 584.360.000 đồng. Tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025 Chương trình phần mềm đã hết giá trị khấu hao và không còn sử dụng.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, điều hoà tại Văn phòng tầng 6 nhà 25T2	11.768.419	442.514.196
	<b>11.768.419</b>	<b>442.514.196</b>



#### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>4.174.845.580</b>	<b>4.174.845.580</b>	<b>4.039.312.321</b>	<b>4.039.312.321</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	3.682.011.321	3.682.011.321	3.682.011.321	3.682.011.321
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	492.834.259	492.834.259	357.301.000	357.301.000
<b>Bên khác</b>	<b>4.776.383.755</b>	<b>4.776.383.755</b>	<b>5.415.018.527</b>	<b>5.415.018.527</b>
- Ông Nguyễn Bá Phước	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Thanh Hóa	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
- Đối tượng khác	2.431.845.075	2.431.845.075	3.070.479.847	3.070.479.847
	<b>8.951.229.335</b>	<b>8.951.229.335</b>	<b>9.454.330.848</b>	<b>9.454.330.848</b>
<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Ông Nguyễn Bá Phước	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	3.682.011.321	3.682.011.321	3.682.011.321	3.682.011.321
- Phải trả các đối tượng khác	3.490.049.370	3.490.049.370	3.125.273.969	3.125.273.969
	<b>8.321.549.200</b>	<b>8.321.549.200</b>	<b>7.956.773.799</b>	<b>7.956.773.799</b>

#### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.856.784.373</b>	<b>2.292.968.220</b>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	645.482.208	645.482.208
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	148.200.000	148.200.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	452.810.000	452.810.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	21.522.000	21.522.000
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	365.388.100	365.388.100
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	1.223.382.065	159.565.912
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	-	500.000.000
<b>Bên khác</b>	<b>3.553.337.988</b>	<b>3.445.337.988</b>
- Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	1.100.000.000	1.100.000.000
- Công ty TNHH Long Phương	657.249.700	657.249.700
- Các khách hàng khác	1.796.088.288	1.688.088.288
	<b>6.410.122.361</b>	<b>5.738.306.208</b>

# 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	290.268.036	97.924.210	264.367.601	-	123.824.645
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	83.475.750	-	20.145.717	-	63.330.033
- Thuế thu nhập cá nhân	-	77.323.317	132.640.096	103.707.155	-	106.256.258
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	451.067.103	233.564.306	391.220.473	-	293.410.936

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phải trả các thầu phụ khác	135.755.246	260.975.246
	<b>135.755.246</b>	<b>260.975.246</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	10.952.870	12.577.100
- Bảo hiểm xã hội	24.536.961	24.536.965
- Bảo hiểm y tế	5.345.397	5.345.393
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.924.480	1.924.472
- Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty để thực hiện các công trình, dự án	16.473.364.852	16.473.364.852
- Phải trả tiền vay CBNV không tính lãi	1.345.445.234	1.345.445.234
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	86.927.500	86.927.500
- Phải trả khác	512.802.520	536.387.125
	<b>18.461.299.814</b>	<b>18.486.508.641</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Văn phòng Tư vấn thiết kế xây dựng số 1	2.682.547.474	2.682.547.474
- Văn phòng Tư vấn thiết kế xây dựng số 2	3.095.831.606	3.095.831.606
- Văn phòng Tư vấn thiết kế xây dựng số 3	6.332.367.812	6.332.367.812
- Văn phòng Tư vấn thiết kế CTN số 1	1.711.186.825	1.711.186.825
- Văn phòng Tư vấn thiết kế CTN số 2	2.644.583.619	2.644.583.619
- Các đối tượng khác	1.994.782.478	2.019.991.305
	<b>18.461.299.814</b>	<b>18.486.508.641</b>



## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(17.298.086.058)	(992.204.382)
Lãi trong năm trước	-	-	-	351.292.305	351.292.305
Số dư cuối năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(16.946.793.753)	(640.912.077)
Số dư đầu năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(16.946.793.753)	(640.912.077)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(1.360.918.258)	(1.360.918.258)
Số dư cuối năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.681.691.676	(18.307.712.011)	(2.001.830.335)

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	550.000.000	5,00	550.000.000	5,00
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	2.640.000.000	24,00	2.640.000.000	24,00
Ông Nguyễn Quang Huy	2.425.000.000	22,05	2.425.000.000	22,05
Ông Phan Hồng Quang	740.000.000	6,73	740.000.000	6,73
Ông Nguyễn Thành Long	628.480.000	5,71	628.480.000	5,71
Cổ đông khác	4.016.520.000	36,51	4.016.520.000	36,51
	11.000.000.000	100	11.000.000.000	100

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	11.000.000.000	11.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	11.000.000.000	11.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	86.927.500	86.927.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	86.927.500	86.927.500

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	1.100.000	1.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.100.000</i>	<i>1.100.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.100.000</i>	<i>1.100.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	3.681.691.676	3.681.691.676
	<b>3.681.691.676</b>	<b>3.681.691.676</b>

**20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.091.395.704	12.335.594.517
	<b>2.091.395.704</b>	<b>12.335.594.517</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	1.366.066.075	9.702.038.017

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.114.711.191	10.611.146.159
	<b>2.114.711.191</b>	<b>10.611.146.159</b>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	150.000.000	335.533.859

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	361.657.880	417.635.035
Cổ tức, lợi nhuận được chia	386.349.000	399.939.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	124.134
	<b>748.006.880</b>	<b>817.698.169</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	<b>686.348.997</b>	<b>330.410.835</b>

## 23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.110.393.854	1.359.776.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	199.829.999	206.573.768
Hoàn nhập dự phòng	(401.845.000)	100.008.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	1.175.925.318	1.483.748.944
	<b>2.084.304.171</b>	<b>3.150.107.862</b>

## 24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Xử lý giảm khoản công nợ phải trả không xác định được đối tượng (*)	-	1.008.620.519
	<b>-</b>	<b>1.008.620.519</b>

(\*) Các khoản công nợ phải trả không xác định được đối tượng chi trả được Công ty xử lý theo các nghị quyết phê duyệt của Hội đồng quản trị.



## 25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.360.918.258)	371.438.022
Các khoản điều chỉnh tăng	1.305.279	129.229.562
- Chi phí không hợp lệ	1.305.279	129.229.562
Các khoản điều chỉnh giảm	(386.349.000)	(399.939.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(386.349.000)	(399.939.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.745.961.979)	100.728.584
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>20.145.717</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	83.475.750	97.018.197
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(20.145.717)	(33.688.164)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>63.330.033</b>	<b>83.475.750</b>

## 26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.116.657.065	3.705.518.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	199.829.999	206.573.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.172.332.061	6.726.713.519
	<b>4.488.819.125</b>	<b>10.638.805.679</b>

## 27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

### Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.020.399.444	-	-	1.020.399.444
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.104.913.529	-	-	10.104.913.529
Các khoản cho vay	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000
	<b>15.725.312.973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.725.312.973</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	738.785.505	-	-	738.785.505
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.063.120.113	-	-	13.063.120.113
Các khoản cho vay	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000
	<b>18.401.905.618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.401.905.618</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	27.412.529.149	-	-	27.412.529.149
Chi phí phải trả	135.755.246	-	-	135.755.246
	<b>27.548.284.395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.548.284.395</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	27.940.839.489	-	-	27.940.839.489
Chi phí phải trả	260.975.246	-	-	260.975.246
	<b>28.201.814.735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.201.814.735</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

## 28. THÔNG TIN KHÁC

Theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao.

Đến thời điểm 31/12/2025: Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư mới và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để xin cấp phép xây dựng.

## 29. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

## 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Bên liên quan của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư	Công ty con của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	Công ty liên kết của Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty có chung thành viên Ban Giám đốc với Cổ đông lớn (Công ty mẹ cũ đã thoái vốn)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Công ty có thành viên Ban điều hành đồng thời làm Chủ tịch HĐQT Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Công ty con của Tập đoàn Cotana
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	Công ty con của Tập đoàn Cotana
Công ty Cổ phần Đô thị Cotana Ecolife	Công ty con của Tập đoàn Cotana
Và các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	



Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.366.066.075</b>	<b>9.702.038.017</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	64.814.815
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	2.847.619.048
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	809.855.327	6.789.604.154
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	31.792.143	-
Công ty Cổ phần Đô thị Cotana Ecolife	524.418.605	-
<b>Mua hàng</b>	<b>150.000.000</b>	<b>335.533.859</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	-	4.699.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	150.000.000	330.834.259
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>686.348.997</b>	<b>330.410.835</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	686.348.997	330.410.835
<b>Thu hồi cho vay ngắn hạn</b>	<b>2.383.840.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	1.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn</b>	<b>1.383.840.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	1.383.840.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>			
- Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch	299.000.000	385.111.111
		<b>299.000.000</b>	<b>385.111.111</b>
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Nguyễn Quang Huy	Tổng Giám đốc	330.074.560	433.369.610
- Đoàn Vũ Long	Phó Tổng Giám đốc	238.105.872	239.367.333
- Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc	208.605.872	276.567.122
- Nguyễn Hồng Chung	Kế toán trưởng	219.605.872	265.304.994
		<b>996.392.176</b>	<b>1.214.609.059</b>

Ngoài các thành viên HĐQT và thành viên quản lý nêu trên, các thành viên còn lại đã cam kết không nhận thù lao trong thời gian đương nhiệm.

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

### 31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Hồng Chung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Chung

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Huy

