

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP
VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Điều hành	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-33
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	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-33

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (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 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam tiền thân là Công ty Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam, là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam theo Quyết định số 248/QĐ-BXD ngày 07/02/2007 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103017088 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 18 tháng 04 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Nhật Minh	Chủ tịch
Bà Hoàng Thị Ngọc Loan	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Bằng	Thành viên
Ông Mai Đoàn	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Thi	Thành viên

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

Bà Hoàng Thị Ngọc Loan	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Tiến Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đoàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Liễu Bích Liên	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Văn Sơn	Trưởng ban
Ông Ngô Thanh Thủy	Thành viên
Ông Trần Văn Trung	Thành viên

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 Bà Hoàng Thị Ngọc Loan - Thành viên Hội đồng quản trị, 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 ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Điều hành 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 Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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 tháng 12 năm 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

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn 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 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Điều hành



Hoàng Thị Ngọc Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, 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 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 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 Điều hành 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. 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Tại Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty đang theo dõi khoản các công nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán nhưng chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tổng số tiền tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 2,16 tỷ đồng và 2,18 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán phù hợp đối với đánh giá của Ban Điều hành Công ty về khả năng thu hồi các khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề này cũng như những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

2. Công ty đang ghi nhận các khoản chi phí lãi vay với số tiền tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 1,9 tỷ đồng và 1,18 tỷ đồng vào khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc chi tiêu "Hàng tồn kho" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá tính phù hợp của các khoản chi phí chung này. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp của chi tiêu "Hàng tồn kho" và ảnh hưởng của vấn đề này tới các chi tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính riêng 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 công nghiệp và đô thị Việt Nam 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Tuấn Anh

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1369-2023-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Đỗ Hoàng Hải

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5220-2025-002-1

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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		349.706.011.312	263.178.274.200
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	43.431.026.119	23.959.553.312
111	1. Tiền		34.931.026.119	15.459.553.312
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.500.000.000	8.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	87.000.000.000	58.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		87.000.000.000	58.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		82.152.559.276	67.789.947.154
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	66.962.252.274	61.988.118.796
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		108.000.000	76.200.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	16.942.594.739	7.022.900.758
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.860.287.737)	(1.297.272.400)
140	IV. Hàng tồn kho	8	135.932.140.781	111.353.547.050
141	1. Hàng tồn kho		135.932.140.781	111.353.547.050
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.190.285.136	1.575.226.684
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.004.597.106	1.299.212.315
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	2.514.148
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	185.688.030	273.500.221
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.255.439.230	8.845.362.168
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.000.000	3.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.000.000	3.000.000
220	II. Tài sản cố định		6.445.314.750	5.958.640.561
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	5.286.693.840	5.035.814.984
222	- Nguyên giá		24.370.345.103	23.928.085.174
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(19.083.651.263)	(18.892.270.190)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.158.620.910	922.825.577
228	- Nguyên giá		3.892.563.800	3.117.176.200
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.733.942.890)	(2.194.350.623)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		217.350.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	217.350.000	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.963.949.654	2.813.066.108
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.043.066.108	1.043.066.108
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.770.000.000	1.770.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(849.116.454)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		625.824.826	70.655.499
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	625.824.826	70.655.499
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		358.961.450.542	272.023.636.368

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		311.143.927.505	227.806.254.046
310	I. Nợ ngắn hạn		311.143.927.505	227.806.254.046
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	724.539.263	854.339.724
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	150.238.359.179	115.908.388.196
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.587.100.085	699.028.822
314	4. Phải trả người lao động		9.154.648.847	5.893.739.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.587.000.000	1.700.000.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	139.788.085.548	95.924.364.735
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.064.194.583	6.826.393.436
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		47.817.523.037	44.217.382.322
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	47.783.372.469	44.183.231.754
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		18.000.000.000	18.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		18.000.000.000	18.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		10.439.954.850	10.439.954.850
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.807.815.190	1.807.815.190
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.535.602.429	13.935.461.714
421a	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		45.249.980	-
421b	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay</i>		17.490.352.449	13.935.461.714
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		34.150.568	34.150.568
431	1. Nguồn kinh phí		34.150.568	34.150.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		358.961.450.542	272.023.636.368

Nguyễn Minh Đạo
Người lập

Liễu Bích Liên
Kế toán trưởngHoàng Thị Ngọc Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	285.626.242.443		203.831.171.642	
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		285.626.242.443		203.831.171.642	
11	3. Giá vốn hàng bán	21	229.429.377.763		162.697.708.269	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.196.864.680		41.133.463.373	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	3.042.952.247		4.272.796.443	
22	6. Chi phí tài chính	23	867.489.129		40.963.271	
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	36.368.161.035		27.953.979.063	
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.004.166.763		17.411.317.482	
31	9. Thu nhập khác		4.545.455		82.230.043	
32	10. Chi phí khác	25	4.841.653		91.447.887	
40	11. Lợi nhuận khác		(296.198)		(9.217.844)	
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.003.870.565		17.402.099.638	
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	4.513.518.116		3.511.887.904	
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>17.490.352.449</u>		<u>13.890.211.734</u>	

Nguyễn Minh Đạo
Người lập

Liễu Bích Liên
Kế toán trưởng



Hoàng Thị Ngọc Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		22.003.870.565	17.402.099.638
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		902.006.976	728.417.560
03	- Các khoản dự phòng		1.412.131.791	105.767.627
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.415.140	(140.257.991)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.953.818.206)	(3.848.833.753)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.366.606.266	14.247.193.081
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.835.301.120)	(6.286.194.571)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(24.578.593.731)	(2.536.558.817)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		82.749.674.994	16.179.478.704
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(260.554.118)	(468.077.303)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.175.846.944)	(4.028.509.732)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.318.410.587)	(2.906.279.054)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		54.947.574.760	14.201.052.308
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.606.031.165)	(206.512.727)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		4.545.455	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(39.000.000.000)	(17.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.500.000.000	14.500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.949.272.751	3.848.833.753
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(27.152.212.959)	642.321.026
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.321.473.854)	(5.638.002.586)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(8.321.473.854)	(5.638.002.586)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		19.473.887.947	9.205.370.748
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		23.959.553.312	14.613.924.573
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.415.140)	140.257.991
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>43.431.026.119</u>	<u>23.959.553.312</u>

Nguyễn Minh Đạo
Người lập

Liễu Bích Liên
Kế toán trưởng



Hoàng Thị Ngọc Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

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 công nghiệp và đô thị Việt Nam tiền thân là Công ty Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam, là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam theo Quyết định số 248/QĐ-BXD ngày 07/02/2007 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103017088 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 18 tháng 04 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 18.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.000.000.000 đồng; tương đương 1.800.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 275 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 258 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng

Chi nhánh Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh

Trung tâm Tư vấn quản lý dự án và giám sát xây dựng

Trung tâm Kiến trúc 1

Trung tâm Kết cấu 1

Trung tâm Kết cấu 2

Trung tâm Dự án Đầu tư

Trung tâm Tư vấn các dự án quốc tế

Địa chỉ

Số 75 Quang Trung, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Số 14 Kỳ Đồng, phường Nhiêu Lộc, thành phố Hồ Chí Minh

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>
Trung tâm Tư vấn dân dụng và đô thị	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trung tâm Tư vấn xây dựng công nghệ và môi trường	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trung tâm Công nghệ mới và kiến trúc sáng tạo	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trung tâm Hạ tầng kỹ thuật	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trung tâm Hạ tầng kỹ thuật cơ điện 2	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trung tâm Tư vấn quản lý giám sát khảo sát và kiểm định xây dựng	Số 10 Hoa Lư, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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.

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

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

Những người sử dụng 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 tháng 12 năm 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 yêu cầu Ban Điều hành 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 Điều hành 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của 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 ngày 06 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính 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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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 thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác là khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát. 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.

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 vào công ty con: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: 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 riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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 dự án 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 là 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 phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà 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	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 06 năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . 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.

2.14 . 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 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 từ 02 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.15 . 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.

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

2.18 . 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 riêng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

2.19 . Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong 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, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 dịch vụ cung cấp trong năm kể cả khi dịch vụ chưa được xác định là đã cung cấp.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm lỗ tỷ giá hối đoái và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

b) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

2.22 . 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.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAMTầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**2.23 . Thông tin bộ phận**

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	879.960.528	803.869.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.051.065.591	14.655.684.268
Các khoản tương đương tiền	8.500.000.000	8.500.000.000
	<u><u>43.431.026.119</u></u>	<u><u>23.959.553.312</u></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 8.500.000.000 đồng được gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng với lãi suất 2,9%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	87.000.000.000	-	58.500.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	87.000.000.000	-	58.500.000.000	-
	<u><u>87.000.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>58.500.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 01 năm có giá trị 87.000.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	1.043.066.108	-	1.043.066.108	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng VCC Việt Nam	863.066.108	-	863.066.108	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng VCC Hà Nội	180.000.000	-	180.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	1.770.000.000	(849.116.454)	1.770.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý dự án dầu khí PVE	1.770.000.000	(849.116.454)	1.770.000.000	-
	2.813.066.108	(849.116.454)	2.813.066.108	-

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:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng VCC Việt Nam	Thành phố Hà Nội	67,27%	67,27%	Tư vấn lĩnh vực xây dựng
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng VCC Hà Nội	Thành phố Hà Nội	75,00%	75,00%	Tư vấn lĩnh vực xây dựng
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý dự án Dầu khí PVE	Thành phố Hồ Chí Minh	5,20%	5,20%	Tư vấn quản lý

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	66.962.252.274	(1.860.287.737)	61.988.118.796	(1.297.272.400)
Ban quản lý dự án các công trình bưu điện - Tổng Công ty Bưu điện Việt Nam	180.452.996	-	230.502.376	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	742.687.642	-	742.687.642	-
Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - Công ty Cổ phần	2.002.544.600	-	1.808.693.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes	108.233.911	-	108.233.911	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi	1.153.629.000	-	3.296.082.000	-
Ban quản lý dự án ODA - Đại học Đà Nẵng	2.505.970.480	-	2.505.970.480	-
Công ty Cổ phần Sản xuất ô tô Hồng Đức	-	-	1.065.938.007	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời	1.639.495.041	-	1.639.495.041	-
Công ty TNHH Liên doanh phát triển Quảng Trị	-	-	1.159.718.970	-
Công ty TNHH SEUM A&C Việt Nam	6.800.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	51.829.238.604	(1.860.287.737)	49.430.796.678	(1.297.272.400)
	66.962.252.274	(1.860.287.737)	61.988.118.796	(1.297.272.400)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về bảo hiểm xã hội	410.496.371	-	199.750.745	-
Tạm ứng	13.150.022.156	-	4.967.090.503	-
Ký cược, ký quỹ	47.387.032	-	47.200.161	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân của cán bộ nhân viên	2.071.336.223	-	745.575.844	-
Phải thu khác	1.263.352.957	-	1.063.283.505	-
	16.942.594.739	-	7.022.900.758	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bà Nguyễn Thị Thúy Ngân	276.500.000	-	367.000.000	-
Bà Phùng Thị Kim Anh	-	-	1.053.610.000	-
Bà Bùi Thị Thanh Huyền	3.094.698.442	-	-	-
Bà Sừ Thị Thanh Thủy	1.611.120.503	-	171.311.000	-
Các đối tượng khác	11.960.275.794	-	5.430.979.758	-
	16.942.594.739	-	7.022.900.758	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
	3.000.000	-	3.000.000	-

7 . 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 quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Hà Nội	415.000.000	-	415.000.000	-
- Công ty Cổ phần Licogi 13	532.762.400	-	532.762.400	-
- Văn phòng Đài truyền hình Việt Nam	349.510.000	-	349.510.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bình Định	330.000.000	-	-	-
- Các khoản khác	233.015.337	-	-	-
	1.860.287.737	-	1.297.272.400	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	237.166.083	-	153.107.475	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	135.694.974.698	-	111.200.439.575	-
	135.932.140.781	-	111.353.547.050	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới thuộc liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương	36.561.489	3.662.840.371
- Công trình viện chẩn thương chính hình - Bệnh viện Quân Y 175/Bộ Quốc phòng	2.687.393	2.687.393
- Dự án Bệnh viện quốc tế Nam Cường	1.688.059.591	1.688.059.591
- Dự án Làng du lịch văn hóa Tân Trào	1.597.521.704	1.597.521.704
- Dự án Nhà máy sản xuất ván tre OSB StaBOO Thanh Hóa	-	2.566.348.716
- Dự án Khu chung cư quốc tế BOOYOUNG	83.333.333	3.402.037.789
- Dự án làng Sapa tại thị trấn Sapa, tỉnh Lào Cai	2.837.158.496	2.837.158.496
- Các dự án khác	129.449.652.692	95.443.785.515
	135.694.974.698	111.200.439.575

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thi công hoàn thiện nội thất tầng 9 trụ sở Công ty (Trung tâm Môi trường)	217.350.000	-
	217.350.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	17.869.812.264	2.427.985.001	3.630.287.909	-	23.928.085.174
- Mua trong năm	-	562.293.565	-	51.000.000	613.293.565
- Thanh lý, nhượng bán	-	(171.033.636)	-	-	(171.033.636)
Số dư cuối năm	17.869.812.264	2.819.244.930	3.630.287.909	51.000.000	24.370.345.103
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	13.227.525.223	2.034.457.058	3.630.287.909	-	18.892.270.190
- Khấu hao trong năm	150.589.164	205.450.545	-	6.375.000	362.414.709
- Thanh lý, nhượng bán	-	(171.033.636)	-	-	(171.033.636)
Số dư cuối năm	13.378.114.387	2.068.873.967	3.630.287.909	6.375.000	19.083.651.263
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	4.642.287.041	393.527.943	-	-	5.035.814.984
Tại ngày cuối năm	4.491.697.877	750.370.963	-	44.625.000	5.286.693.840

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.809.054.597 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	3.117.176.200
- Mua trong năm	775.387.600
Số dư cuối năm	3.892.563.800
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	2.194.350.623
- Khấu hao trong năm	539.592.267
Số dư cuối năm	2.733.942.890
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	922.825.577
Tại ngày cuối năm	1.158.620.910
<i>Trong đó:</i>	
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	1.691.436.200 đồng.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thuê văn phòng	-	96.000.000
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.004.597.106	1.203.212.315
	1.004.597.106	1.299.212.315
b) Dài hạn		
Chi phí sửa chữa tầng 8 trụ sở chính Công ty	535.620.236	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và chi phí trả trước dài hạn khác	90.204.590	70.655.499
	625.824.826	70.655.499

13 . 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
Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam	524.880.000	524.880.000	524.880.000	524.880.000
Trung tâm truyền thông Báo Xây dựng	-	-	100.006.556	100.006.556
Nhà xuất bản Xây dựng	-	-	112.000.000	112.000.000
Phải trả nhà cung cấp khác	199.659.263	199.659.263	117.453.168	117.453.168
	724.539.263	724.539.263	854.339.724	854.339.724

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ban quản lý các Dự án Đầu tư xây dựng - Tổng Công ty Viglacera - Công ty Cổ phần	1.944.926.000	906.577.000
Công ty Cổ phần StaBOO Thanh Hóa	1.373.478.300	3.893.730.800
Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	2.247.500.000	2.247.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	1.421.100.000	1.047.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ du lịch cáp treo Fansipan SaPa	4.260.000.000	4.260.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng Delta	2.478.481.672	2.478.481.672
Công ty Cổ phần Bệnh viện quốc tế Nam Cường	-	2.416.203.704
Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - Công ty Cổ phần	960.000.000	5.411.944.444
Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	1.778.097.794	1.778.097.794
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước	2.520.313.456	2.520.313.456
Công ty TNHH SEUM A&C Việt Nam	-	4.750.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bưu chính Viettel	-	2.348.300.400
Công ty TNHH GEMTEK Việt Nam	-	1.937.500.000
Công ty Cổ phần Kính Đạt Phương	-	1.862.780.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ CMC	236.636.172	1.902.280.248
PT Vinfast Automobile Indonesia	7.612.835.880	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Song Giang	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản An Phú	2.809.932.400	-
Người mua khác trả tiền trước	115.495.057.505	76.147.678.678
	150.238.359.179	115.908.388.196

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	48.954.644	16.414.076
- Bảo hiểm xã hội	56.885.996	56.885.996
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	582.270.098	569.743.952
- Phải trả cho các bộ phận nghiệp vụ thực hiện hợp đồng (*)	136.286.744.781	92.958.266.741
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.813.230.029	2.323.053.970
	139.788.085.548	95.924.364.735

(*) Khoản phải trả cho các bộ phận nghiệp vụ về chi phí đã thực hiện các hợp đồng của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÓ THỊ VIỆT NAM
Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	272.820.890	32.029.819	14.773.004.404	12.580.204.140	17.249.004	1.969.258.197
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	212.976.877	4.513.518.116	4.175.846.944	-	550.648.049
Thuế thu nhập cá nhân	-	454.022.126	5.881.899.054	6.436.487.036	167.759.695	67.193.839
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	277.708.551	277.708.551	-	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	679.331	-	533.735.604	533.735.604	679.331	-
	273.500.221	699.028.822	25.984.865.729	24.008.982.275	185.688.030	2.587.100.085

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 NGÂN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí trang phục	40.000.000	520.000.000
- Chi phí kỉ niệm 55 năm thành lập Công ty	22.000.000	520.000.000
- Chi phí hỗ trợ sản xuất kinh doanh năm 2024	1.000.000.000	500.000.000
- Chi phí phải trả khác	525.000.000	160.000.000
	1.587.000.000	1.700.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	18.000.000.000	10.439.954.850	1.807.815.190	9.412.061.086	39.659.831.126
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.890.211.734	13.890.211.734
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(9.412.061.086)	(9.412.061.086)
Tặng khác	-	-	-	45.249.980	45.249.980
Số dư cuối năm trước	18.000.000.000	10.439.954.850	1.807.815.190	13.935.461.714	44.183.231.754
Số dư đầu năm nay	18.000.000.000	10.439.954.850	1.807.815.190	13.935.461.714	44.183.231.754
Lãi trong năm nay	-	-	-	17.490.352.449	17.490.352.449
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(13.890.211.734)	(13.890.211.734)
Số dư cuối năm nay	18.000.000.000	10.439.954.850	1.807.815.190	17.535.602.429	47.783.372.469

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 28/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100	13.890.211.734
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40,00	5.556.211.734
Chi trả cổ tức (bằng 46,3% vốn điều lệ)	60,00	8.334.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	9.180.000.000	51,00	9.180.000.000	51,00
Ông Nguyễn Văn Bằng	1.733.370.000	9,63	1.733.370.000	9,63
Ông Mai Đoàn	1.125.000.000	6,25	1.125.000.000	6,25
Các cổ đông khác	5.961.630.000	33,12	5.961.630.000	33,12
	18.000.000.000	100	18.000.000.000	100

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	18.000.000.000	18.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	18.000.000.000	18.000.000.000
Cổ tức:		
- <i>Cổ tức phải trả đầu năm</i>	569.743.952	561.146.538
- <i>Cổ tức phải trả trong năm</i>	8.334.000.000	5.646.600.000
+ <i>Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước</i>	8.334.000.000	5.646.600.000
- <i>Cổ tức đã chi trả bằng tiền</i>	(8.321.473.854)	(5.638.002.586)
+ <i>Cổ tức chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(8.321.473.854)	(5.638.002.586)
- <i>Cổ tức còn phải trả cuối năm</i>	582.270.098	569.743.952

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.800.000	1.800.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	1.800.000	1.800.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.800.000	1.800.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.800.000	1.800.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.800.000	1.800.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.439.954.850	10.439.954.850
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.807.815.190	1.807.815.190
	12.247.770.040	12.247.770.040

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại ngõ 122 Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở làm việc và cơ sở sản xuất kinh doanh với tổng diện tích khu đất thuê là 984 m² trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 07 tháng 02 năm 2007 và thuê đất tại phường Hai Bà Trưng, Hà Nội với diện tích thuê là 480,9 m² trong thời hạn 50 năm kể từ ngày 06 tháng 04 năm 2005. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	18.719,71	125.357,30

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	285.626.242.443	203.831.171.642
	285.626.242.443	203.831.171.642

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAMTầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	229.429.377.763	162.697.708.269
	<u>229.429.377.763</u>	<u>162.697.708.269</u>

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.910.184.487	3.836.928.199
Cổ tức, lợi nhuận được chia	39.088.264	11.905.554
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	93.679.496	283.704.699
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	140.257.991
	<u>3.042.952.247</u>	<u>4.272.796.443</u>

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.957.535	40.963.271
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.415.140	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	849.116.454	-
	<u>867.489.129</u>	<u>40.963.271</u>

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	473.345.435	266.214.683
Chi phí nhân công	27.084.914.197	20.152.108.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	487.429.032	383.970.086
Thuế, phí, lệ phí	432.042.969	421.610.010
Chi phí dự phòng	563.015.337	105.767.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.700.406.599	1.726.722.070
Chi phí khác bằng tiền	5.627.007.466	4.897.585.888
	<u>36.368.161.035</u>	<u>27.953.979.063</u>

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phạt chậm thuế GTGT	4.646.347	6.370.016
Phạt chậm nộp Bảo hiểm xã hội	-	370.654
Các khoản bị phạt hợp đồng kinh tế	179.821	84.707.217
Chi phí khác	15.485	-
	<u>4.841.653</u>	<u>91.447.887</u>

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.003.870.565	17.402.099.638
Các khoản điều chỉnh tăng	602.808.279	309.503.426
- Lỗi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	2.415.140	-
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành hoạt động kinh doanh	595.746.792	302.762.756
- Các khoản phạt vi phạm hành chính không được tính vào chi phí được trừ	4.646.347	6.740.670
Các khoản điều chỉnh giảm	(39.088.264)	(152.163.545)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(39.088.264)	(11.905.554)
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	-	(140.257.991)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	22.567.590.580	17.559.439.519
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	4.513.518.116	3.511.887.904
Thu lại thuế thu nhập doanh nghiệp các phòng nghiệp vụ	-	782.506.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	212.976.877	(52.907.338)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(4.175.846.944)	(4.028.509.732)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	550.648.049	212.976.877

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.327.257.775	74.860.537.344
Chi phí nhân công	128.469.539.649	67.958.892.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	902.006.976	728.417.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.773.929.458	21.895.322.156
Chi phí khác bằng tiền	49.829.164.275	27.716.324.449
	290.301.898.133	193.159.493.773

28 . 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 Điều hành 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 biến động tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAMTầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.551.065.591	-	-	42.551.065.591
Phải thu khách hàng, phải thu khác	82.044.559.276	3.000.000	-	82.047.559.276
Các khoản cho vay	87.000.000.000	-	-	87.000.000.000
	211.595.624.867	3.000.000	-	211.598.624.867
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.155.684.268	-	-	23.155.684.268
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.713.747.154	3.000.000	-	67.716.747.154
Các khoản cho vay	58.500.000.000	-	-	58.500.000.000
	149.369.431.422	3.000.000	-	149.372.431.422

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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	140.512.624.811	-	-	140.512.624.811
Chi phí phải trả	1.587.000.000	-	-	1.587.000.000
	<u>142.099.624.811</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>142.099.624.811</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	96.778.704.459	-	-	96.778.704.459
Chi phí phải trả	1.700.000.000	-	-	1.700.000.000
	<u>98.478.704.459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98.478.704.459</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

Ngoài các giao dịch dưới đây, các giao dịch khác với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát và người quản lý khác của Công ty:	8.550.110.584	5.927.633.773
Ông Trần Nhật Minh - Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.237.933.465	876.916.541
Bà Hoàng Thị Ngọc Loan - Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc	1.393.472.805	924.296.133
Ông Nguyễn Đình Thi - Thành viên Hội đồng quản trị	320.675.452	144.919.389
Ông Nguyễn Văn Bằng - Thành viên Hội đồng quản trị	282.275.452	183.319.389
Ông Mai Đoàn - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc	997.377.619	700.116.112
Ông Phùng Tiến Trung - Phó Tổng giám đốc	842.276.438	603.688.045
Ông Bùi Minh Khánh - Phó Tổng giám đốc	839.017.836	507.252.443
Ông Lê Anh Dũng - Phó Tổng giám đốc	768.017.836	451.745.026
Bà Liễu Bích Liên - Kế toán trưởng	691.271.768	602.377.130
Ông Lê Văn Sơn - Trưởng Ban kiểm soát	433.157.211	370.747.441
Ông Ngô Thanh Thủy - Thành viên Ban kiểm soát	196.525.751	119.635.460
Ông Trần Văn Trung - Thành viên Ban kiểm soát	548.108.951	442.620.664

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Tầng 8-11, toà nhà số 10 phố Hoa Lư,
phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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.

Nguyễn Minh Đạo
Người lập

Liễu Bích Liên
Kế toán trưởng



Hoàng Thị Ngọc Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

