

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG VINACONEX

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

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,

P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

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 hợp nhất 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 năm trong Công ty 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	
Bà: Hoàng Thị Dân	Thành viên	(Bổ nhiệm nhiệm ngày 12/05/2025)
Ông: Nguyễn Ngọc Sâm	Thành viên	(Miễn 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 hợp nhất.

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.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Huy

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 hợp nhất 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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	29,6 tỷ VND	27,0 tỷ VND
+ Nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận	33,0 tỷ VND	26,7 tỷ VND

- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty còn nhiều hợp đồng đã thực hiện từ nhiều năm nhưng chưa quyết toán số tiền lần lượt là 2,46 tỷ đồng và 2,46 tỷ đồng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể đưa ra ý kiến về sự phù hợp của giá trị dở dang của các công trình này cũng như số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

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.

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC (Công ty con của Công ty) đang phản ánh số liệu tại ngày đầu năm và cuối năm cùng là: Tổng tài sản (mã số 270) là 10,82 tỷ đồng, nợ phải trả (mã số 300) là 11,31 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm là 0,49 tỷ đồng. Báo cáo tài chính này chưa được kiểm toán. Chúng tôi cũng không được tiếp cận với thông tin tài chính và Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vina - VCC nên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 15,6 tỷ đồng, lũy kế là 18,7 tỷ đồng, vượt quá vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 11 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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

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

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		24.809.978.370	27.217.031.206
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.082.287.452	743.791.267
111	1. Tiền		1.082.287.452	743.791.267
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.022.100.000	1.022.100.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		22.100.000	22.100.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.912.728.481	20.948.081.265
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	21.897.969.980	26.872.643.704
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.344.706.794	4.421.852.994
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	6.659.690.262	5.045.068.122
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.589.638.555)	(18.991.483.555)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.788.721.090	4.498.917.327
141	1. Hàng tồn kho		4.788.721.090	4.498.917.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.141.347	4.141.347
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		4.141.347	4.141.347
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.070.023.353	12.316.759.129
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
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	II. Tài sản cố định		7.610.670.957	7.810.500.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.610.670.957	7.810.500.956
222	- Nguyên giá		15.097.669.080	15.097.669.080
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.486.998.123)	(7.287.168.124)
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	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	5.247.330.000	3.863.490.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.247.330.000	3.863.490.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		212.022.396	642.768.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	69.929.161	500.674.938
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	142.093.235	142.093.235
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.880.001.723	39.533.790.335

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		40.373.523.015	40.666.393.369
310	I. Nợ ngắn hạn		40.373.523.015	40.666.393.369
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	9.181.534.430	9.684.635.943
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	7.297.298.836	6.625.482.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.760.970.661	2.918.626.828
314	4. Phải trả người lao động		648.324.559	801.824.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	892.056.126	1.017.276.126
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.500.000	16.500.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	19.085.149.716	19.110.358.543
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		484.700.000	484.700.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.988.687	6.988.687
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	(2.493.521.292)	(1.132.603.034)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		3.856.106.894	3.856.106.894
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(18.716.908.916)	(17.355.990.658)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(17.355.990.658)	(17.707.282.963)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.360.918.258)	351.292.305
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		(256.909.270)	(256.909.270)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.880.001.723	39.533.790.335

Người lập



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 HỢP NHẤT
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		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	2.084.304.171	3.150.107.862
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.359.612.778)	(607.961.335)
31	12. Thu nhập khác	24	-	1.008.620.519
32	13. Chi phí khác		1.305.480	29.221.162
40	14. Lợi nhuận khác		(1.305.480)	979.399.357
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.360.918.258)	371.438.022
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	20.145.717
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.360.918.258)	351.292.305
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(1.360.918.258)	351.292.305
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(1.237)	319

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
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
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		338.496.185	(539.626.192)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		743.791.267	1.283.417.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.082.287.452	743.791.267

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung



Nguyễn Quang Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 đồng; tương đương 1.100.000 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: 12 người (tại ngày 1 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 hợp nhất

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 15,6 tỷ đồng, lũy kế là 18,7 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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vina - VCC	Hà Nội	55,5%	55,5%	Dừng hoạt động

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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;
- Dự phòng phải trả;
- 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 hợp nhất 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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

- 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 hợp nhất 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.

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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 hợp nhất 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 khác	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 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 03 năm.
- 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 03 năm.

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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. 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 ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải 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.

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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, 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 hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 hợp nhất, 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	58.081.012	1.198.766
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.024.206.440	742.592.501
	1.082.287.452	743.791.267

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	-
	2.000.000.000	-	1.000.000.000	-

(*) 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%.

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Miền Bắc 2 ND2	22.100.000	60.860.000	-	64.430.000
	22.100.000	60.860.000	-	64.430.000

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	5.247.330.000	-	3.863.490.000	-
	5.247.330.000	-	3.863.490.000	-

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.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	435.789.100	(42.800.000)	5.231.203.338	(42.800.000)
- 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 Xây dựng số 1	42.800.000	(42.800.000)	42.800.000	(42.800.000)
<i>Bên khác</i>	21.462.180.880	(18.304.531.755)	21.641.440.366	(18.706.376.755)
- 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 khoản phải thu khách hàng khác	12.022.956.820	(8.865.307.695)	12.202.216.306	(9.267.152.695)
	21.897.969.980	(18.347.331.755)	26.872.643.704	(18.749.176.755)
b) Dài hạn				
<i>Bên liên quan</i>	110.483.500	(110.483.500)	110.483.500	(110.483.500)
- 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>	1.070.204.911	(1.070.204.911)	1.070.204.911	(1.070.204.911)
- 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)
	1.180.688.411	(1.180.688.411)	1.180.688.411	(1.180.688.411)

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
<i>Bên liên quan</i>	350.835.000	-	350.835.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	350.835.000	-	350.835.000	-
<i>Bên khác</i>	3.993.871.794	(134.298.400)	4.071.017.994	(134.298.400)
- Công ty Cổ phần Human TD	400.244.700	-	400.244.700	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế T&C	530.051.082	-	530.051.082	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.063.576.012	(134.298.400)	3.140.722.212	(134.298.400)
	4.344.706.794	(134.298.400)	4.421.852.994	(134.298.400)

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						
	3.600.000.000	-	-	1.000.000.000	2.600.000.000	-

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 (*)	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
						2.600.000.000	3.600.000.000
						2.600.000.000	3.600.000.000
						2.600.000.000	3.600.000.000

(*) 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 về tạm ứng	6.083.459.828	-	4.476.948.358	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	38.586.309	-	30.575.331	-
- Phải thu khác	537.644.125	(108.008.400)	537.544.433	(108.008.400)
	6.659.690.262	(108.008.400)	5.045.068.122	(108.008.400)
<i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>22.082.199</i>	<i>-</i>	<i>30.575.331</i>	<i>-</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Cotana Capital	22.082.199	-	30.575.331	-
<i>Bên khác</i>	<i>6.637.608.063</i>	<i>(108.008.400)</i>	<i>5.014.492.791</i>	<i>(108.008.400)</i>
- Phải thu người lao động của Công ty	2.952.924.218	-	1.346.412.748	-
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty	3.130.535.610	-	3.130.535.610	-
- Phải thu khác	554.148.235	(108.008.400)	537.544.433	(108.008.400)
	6.659.690.262	(108.008.400)	5.045.068.122	(108.008.400)

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				
+ Phải thu khách hàng	22.506.600.068	2.978.579.902	22.908.445.068	2.978.579.902
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	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	-
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	13.067.376.008	2.978.579.902	13.469.221.008	2.978.579.902
+ Trả trước cho người bán	4.324.938.428	4.190.640.028	4.324.938.428	4.190.640.028
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	3.344.052.346	3.309.753.946	3.344.052.346	3.309.753.946
+ Phải thu khác	3.920.537.043	3.812.528.643	3.920.537.043	3.812.528.643
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
	30.752.075.539	10.981.748.573	31.153.920.539	10.981.748.573

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	4.788.721.090	-	4.498.917.327	-
+ Dự án Chi phí Thiết kế ý tưởng B1, B3 (Cải Giá)	-	-	772.190.935	-
+ Dự án Khu Biệt thự Đảo Đông, Đảo Tây (Huế)	152.222.162	-	152.222.162	-
+ Dự án Lập khảo sát, đánh giá tác động mt khu vực dầu Vũng Rô	228.151.060	-	228.151.060	-
+ Lập BC NCKT các mẫu BT A3, A4 Khu đô thị Cát Bà	505.960.745	-	505.960.745	-
+ Dự án khác	3.902.387.123	-	2.840.392.425	-
	4.788.721.090	-	4.498.917.327	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	13.441.540.290	968.266.236	687.862.554	15.097.669.080
Số dư cuối năm	13.441.540.290	968.266.236	687.862.554	15.097.669.080
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.635.856.179	963.449.391	687.862.554	7.287.168.124
- Khấu hao trong năm	199.829.999	-	-	199.829.999
Số dư cuối năm	5.835.686.178	963.449.391	687.862.554	7.486.998.123
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	7.805.684.111	4.816.845	-	7.810.500.956
Tại ngày cuối năm	7.605.854.112	4.816.845	-	7.610.670.957

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.369.008.254 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 DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí cải tạo, lắp đặt đường điện, điều hoà tại Văn phòng tầng 6 nhà 25T2	11.768.419	442.514.196
- Các khoản khác	58.160.742	58.160.742
	69.929.161	500.674.938

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
Bên liên quan	492.834.259	492.834.259	357.301.000	357.301.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Cotana	492.834.259	492.834.259	357.301.000	357.301.000
Bên khác	8.688.700.171	8.688.700.171	9.327.334.943	9.327.334.943
- 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
- Phải trả các đối tượng khác	6.344.161.491	6.344.161.491	6.982.796.263	6.982.796.263
	9.181.534.430	9.181.534.430	9.684.635.943	9.684.635.943
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Ông Nguyễn Bá Phước	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509	1.149.488.509
- Phải trả các đối tượng khác	3.490.049.370	3.490.049.370	3.125.273.969	3.125.273.969
	4.639.537.879	4.639.537.879	4.274.762.478	4.274.762.478

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	2.403.974.373	1.840.158.220
- 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 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
<i>Bên khác</i>	4.893.324.463	4.785.324.463
- 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	3.136.074.763	3.028.074.763
	7.297.298.836	6.625.482.683

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	-	1.774.494.873	97.924.210	264.367.601	-	1.608.051.482
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	298.217.334	-	20.145.717	-	278.071.617
- Thuế thu nhập cá nhân	-	413.368.284	132.640.096	103.707.155	-	442.301.225
- Các loại thuế khác	-	432.546.337	-	-	-	432.546.337
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	2.918.626.828	233.564.306	391.220.473	-	2.760.970.661

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phải trả các thầu phụ khác	892.056.126	1.017.276.126
	892.056.126	1.017.276.126

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	10.952.870	12.577.100
- Các khoản bảo hiểm	1.000.632.814	1.000.632.806
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	86.927.500	86.927.500
- Các khoản phải trả phải nộp khác	17.986.636.532	18.010.221.137
+ <i>Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty để thực hiện các công trình, dự án</i>	15.196.997.296	15.196.997.296
+ <i>Phải trả tiền vay CBNV không tính lãi</i>	1.345.445.234	1.345.445.234
+ <i>Phải trả khác</i>	1.444.194.002	1.467.778.607
	19.085.149.716	19.110.358.543

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(17.707.282.963)	(256.909.270)	(1.483.895.339)
Lãi trong năm trước	-	-	-	351.292.305	-	351.292.305
Số dư cuối năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(17.355.990.658)	(256.909.270)	(1.132.603.034)
Số dư đầu năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.856.106.894	(17.355.990.658)	(256.909.270)	(1.132.603.034)
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	3.856.106.894	(18.716.908.916)	(256.909.270)	(2.493.521.292)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	550.000.000	5%	550.000.000	5%
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	2.640.000.000	24%	2.640.000.000	24%
Ông Nguyễn Quang Huy	2.425.000.000	22%	2.425.000.000	22%
Ông Phan Hồng Quang	740.000.000	7%	740.000.000	7%
Ông Nguyễn Thành Long	628.480.000	6%	628.480.000	6%
Cổ đông khác	4.016.520.000	37%	4.016.520.000	37%
	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 VND	Năm 2024 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

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
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.100.000	1.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	3.856.106.894	3.856.106.894
	3.856.106.894	3.856.106.894

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.091.395.704	12.335.594.517
	2.091.395.704	12.335.594.517
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	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
	2.114.711.191	10.611.146.159

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
	748.006.880	817.698.169
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)	686.348.997	330.410.835

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
	2.084.304.171	3.150.107.862

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
	-	1.008.620.519

(*) 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
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	20.145.717
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	20.145.717

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	142.093.235	142.093.235
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	142.093.235	142.093.235

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.360.918.258)	351.292.305
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.360.918.258)	351.292.305
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.100.000	1.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.237)	319

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28. 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
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	4.488.819.125	10.638.805.679

29. 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
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.024.206.440	-	-	1.024.206.440
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.968.021.687	-	-	9.968.021.687
Các khoản cho vay	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000
	15.592.228.127	-	-	15.592.228.127
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	742.592.501	-	-	742.592.501
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.926.228.271	-	-	12.926.228.271
Các khoản cho vay	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000
	18.268.820.772	-	-	18.268.820.772

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
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	484.700.000	-	-	484.700.000
Phải trả người bán, phải trả khác	28.266.684.146	-	-	28.266.684.146
Chi phí phải trả	892.056.126	-	-	892.056.126
	29.643.440.272	-	-	29.643.440.272
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	484.700.000	-	-	484.700.000
Phải trả người bán, phải trả khác	28.794.994.486	-	-	28.794.994.486
Chi phí phải trả	1.017.276.126	-	-	1.017.276.126
	30.296.970.612	-	-	30.296.970.612

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.

30. 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.

31. 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 hợp nhất này.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐƯ 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 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 với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.366.066.075	9.702.038.017
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	-
Mua hàng	150.000.000	335.533.859
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
Doanh thu tài chính	686.348.997	330.410.835
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	686.348.997	330.410.835
Thu hồi cho vay ngắn hạn	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	1.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn	1.383.840.000	-
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
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Thị Thu Hương	Chủ tịch	299.000.000	385.111.111
		299.000.000	385.111.111
Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- 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
		996.392.176	1.214.609.059

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.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Tầng 4 - 5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến,
P. Thanh Xuân Bắc, TP. Hà Nội

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Hồng Chung

Nguyễn Quang Huy