

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ I NĂM 2025**

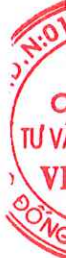
**Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**Hà Nội - Tháng 04 năm 2025**

NỘI DUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ I/2025

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ 01/01/2025 đến 31/03/2025.

### **Khái quát về Tổng công ty**

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 04 ngày 31 tháng 07 năm 2023.

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

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ : 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024.3.7667463
- Fax : 024.3.7667464

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

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

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

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

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

**Ban kiểm soát**

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

**Đại diện theo pháp luật**

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Trần Đức Toàn**

Ngày 29 tháng 04 năm 2025

Mẫu B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị : VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|---------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>355,270,385,173</b> | <b>364,096,490,511</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền          | 110        | V.1         | 36,381,456,486         | 36,258,673,905         |
| 1. Tiền                                     | 111        |             | 25,381,456,486         | 13,258,673,905         |
| 2. Các khoản tương đương tiền               | 112        |             | 11,000,000,000         | 23,000,000,000         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn         | 120        |             | 168,347,427,699        | 169,872,882,901        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        | V.2a        | 168,347,427,699        | 169,872,882,901        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                 | 130        |             | 65,021,341,774         | 79,362,005,164         |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | V.3         | 50,682,044,085         | 61,518,638,922         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | V.4         | 1,586,371,584          | 1,322,599,393          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | V.5a        | 18,114,127,235         | 21,881,967,979         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)   | 137        | V.6         | (5,361,201,130)        | (5,361,201,130)        |
| Hàng tồn kho                                | 140        |             | 84,898,781,358         | 78,585,225,208         |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        | V.7         | 84,898,781,358         | 78,585,225,208         |
| Tài sản ngắn hạn khác                       | 150        |             | 621,377,856            | 17,703,333             |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | V.8a        | 137,550,000            | 17,703,333             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | V.14        | 483,827,856            | -                      |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>241,753,354,899</b> | <b>242,790,138,488</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn                  | 210        |             | 107,902,000            | 107,902,000            |
| 6. Phải thu dài hạn khác                    | 216        | V.5b        | 107,902,000            | 107,902,000            |
| Tài sản cố định                             | 220        |             | 77,927,301,512         | 78,563,429,138         |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | V.9         | 76,900,694,845         | 77,298,902,471         |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 118,878,150,360        | 118,023,626,724        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                | 223        |             | (41,977,455,515)       | (40,724,724,253)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                  | 227        | V.10        | 1,026,606,667          | 1,264,526,667          |
| - Nguyên giá                                | 228        |             | 10,076,648,420         | 10,076,648,420         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                | 229        |             | (9,050,041,753)        | (8,812,121,753)        |
| Bất động sản đầu tư                         | 230        | V.11        | 7,934,188,160          | 8,029,801,064          |
| - Nguyên giá                                | 231        |             | 11,856,000,000         | 11,856,000,000         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                | 232        |             | (3,921,811,840)        | (3,826,198,936)        |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn          | 250        | V.2b        | 155,155,538,883        | 155,155,538,883        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                   | 251        | V.2b        | 68,243,850,433         | 68,243,850,433         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh  | 252        | V.2b        | 48,885,994,941         | 48,885,994,941         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        | V.2b        | 38,025,693,509         | 38,025,693,509         |
| Tài sản dài hạn khác                        | 260        |             | 628,424,344            | 933,467,403            |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | V.8b        | 628,424,344            | 933,467,403            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    | <b>270</b> |             | <b>597,023,740,072</b> | <b>606,886,628,999</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị : VND

| NGUỒN VỐN                                | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                       | <b>300</b> |             | <b>192,058,872,329</b> | <b>206,460,463,231</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                       | <b>310</b> |             | <b>191,754,095,829</b> | <b>206,114,686,731</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn       | 311        | V.12        | 9,612,510,068          | 13,038,494,541         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        | V.13        | 135,922,729,578        | 131,533,576,123        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | V.14        | 1,606,310,481          | 5,054,643,966          |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 10,881,867,743         | 21,391,917,086         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | V.15        | 272,822,838            | 1,088,234,023          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 318        |             | 132,460,916            | 241,124,423            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | V.16        | 33,134,274,821         | 31,432,227,185         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 321        | V.17        | 634,422,000            | 634,422,000            |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 322        | V.18        | (443,302,616)          | 1,700,047,384          |
| <b>Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>304,776,500</b>     | <b>345,776,500</b>     |
| 7. Phải trả dài hạn khác                 | 337        |             | 304,776,500            | 345,776,500            |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                         | <b>400</b> |             | <b>404,964,867,743</b> | <b>400,426,165,768</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                    | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>404,964,867,743</b> | <b>400,201,165,768</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |             | 357,744,480,000        | 357,744,480,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 357,744,480,000        | 357,744,480,000        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                 | 418        |             | 5,267,881,744          | 5,267,881,744          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |             | 41,952,505,999         | 37,188,804,024         |
| - LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 37,188,804,024         | -                      |
| - LNST chưa phân phối kỳ này             | 421b       |             | 4,763,701,975          | 37,188,804,024         |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>        | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>225,000,000</b>     |
| 1. Nguồn kinh phí                        | 431        |             | -                      | 225,000,000            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>597,023,740,072</b> | <b>606,886,628,999</b> |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Trịnh Tuấn Anh**



**Nguyễn Thị Đoan Trang**



**Trần Đức Toàn**

Mẫu B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

| Chỉ tiêu                                                       | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025<br>đến 31/03/2025<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2024<br>VND |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                      | 1     | VI.1        | 56,431,810,666                         | 51,855,241,888                         |
| 3. Doanh thu thuần (10=01-02)                                  | 10    |             | 56,431,810,666                         | 51,855,241,888                         |
| 4. Giá vốn hàng bán                                            | 11    | VI.2        | 47,610,321,633                         | 43,242,928,029                         |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20=10-11) | 20    |             | 8,821,489,033                          | 8,612,313,859                          |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                               | 21    | VI.3        | 2,767,534,655                          | 2,973,220,673                          |
| 7. Chi phí tài chính                                           | 22    |             | 0                                      | 0                                      |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                      | 23    |             | 0                                      | 0                                      |
| 8. Chi phí bán hàng                                            | 24    |             | 0                                      | 0                                      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                | 26    | VI.4        | 6,006,613,200                          | 5,344,862,644                          |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30=20+21-26)   | 30    |             | 5,582,410,488                          | 6,240,671,888                          |
| 11. Thu nhập khác                                              | 31    | VI.5        | 46,335,296                             | 0                                      |
| 12. Chi phí khác                                               | 32    | VI.6        | 56,340,738                             | 22,759,970                             |
| 13. Lợi nhuận khác<br>(40=31-32)                               | 40    |             | (10,005,442)                           | (22,759,970)                           |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50=30+40)            | 50    |             | 5,572,405,046                          | 6,217,911,918                          |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành               | 51    |             | 808,703,071                            | 1,034,469,665                          |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60=50-51)     | 60    |             | 4,763,701,975                          | 5,183,442,253                          |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






**Trịnh Tuấn Anh**

**Nguyễn Thị Đoan Trang**

**Trần Đức Toàn**

Mẫu B 03 - DN

## BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Từ ngày 01/01/2025<br>đến 31/03/2025 | Từ ngày 01/01/2024<br>đến 31/03/2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |                                      |                                      |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    | 5,572,405,046                        | 6,217,911,918                        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                |       |                                      |                                      |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư                                                              | 02    | 1,586,264,166                        | 1,595,770,005                        |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    | -                                    | -                                    |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | -                                    | (29,611,564)                         |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05    | (2,767,534,655)                      | (2,943,609,109)                      |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                              | 08    | 4,391,134,557                        | 4,840,461,250                        |
| 3. lưu động                                                                                |       |                                      |                                      |
| - Tăng giảm các khoản phải thu                                                             | 09    | 13,736,988,867                       | 11,723,140,689                       |
| - Tăng giảm hàng tồn kho                                                                   | 10    | (6,313,556,150)                      | (9,658,429,985)                      |
| - Tăng giảm các khoản phải trả                                                             | 11    | (11,566,943,973)                     | 5,891,975,552                        |
| - Tăng giảm chi phí trả trước                                                              | 12    | 305,043,059                          | 174,458,427                          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | (1,500,000,000)                      | (2,000,000,000)                      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    | -                                    | 300,000,000                          |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 17    | (2,368,350,000)                      | (2,799,842,000)                      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    | (3,315,683,640)                      | 8,471,763,933                        |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |       |                                      |                                      |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác                                 | 21    | (854,523,636)                        | (319,853,636)                        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn                                | 22    | -                                    | -                                    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    | (7,793,493,321)                      | (1,450,000,000)                      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24    | 9,318,948,523                        | 3,100,000,000                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | 2,767,534,655                        | 2,993,644,617                        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    | 3,438,466,221                        | 4,323,790,981                        |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |       |                                      |                                      |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    | -                                    | -                                    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    | -                                    | -                                    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                             | 50    | 122,782,581                          | 12,795,554,914                       |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60    | 36,258,673,905                       | 48,172,276,259                       |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    | -                                    | 29,611,564                           |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                           | 70    | 36,381,456,486                       | 60,997,442,737                       |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

**Tổng Giám đốc**

**Người lập**

## Kế toán trưởng



*the*



**Trình Tuấn Anh**

**Nguyễn Thi Đoan Trang**

**Trần Đức Toàn**

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

**Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 744/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2010 của Bộ Xây dựng. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2010, thay đổi lần thứ 04 ngày 31 tháng 07 năm 2023. Tổng Công ty đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 10 năm 2016.

Trụ sở chính của Tổng công ty được đặt tại: 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng công ty theo đăng ký là 357.744.480.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 357.744.480.000 đồng; tương đương 35.774.448 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**5. Cấu trúc Tổng công ty**

Tại ngày 31/03/2025 Tổng công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

**Các Công ty con**

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

**Các Công ty liên kết**

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

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

| <b>Tên đơn vị</b>                                   | <b>Địa chỉ</b>                                                                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Chi nhánh Tư vấn giám sát và quản lý dự án          | 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                |
| Trung tâm Khoa học Công nghệ Xây dựng và Môi trường | 243 Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                |
| Chi nhánh Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam     | Lầu 7 - Tòa nhà HUD 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh |

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

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

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng công ty có 484 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 463 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B 09 - DN**

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

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

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

**5. Các khoản nợ phải thu**

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

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

**6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

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

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

**7. Chi phí trả trước**

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

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

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

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

**8. Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu.*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

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

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

**9. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**10. Các khoản nợ phải trả**

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

**11. Chi phí phải trả**

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

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

**12. Các khoản dự phòng phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

**13. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**15. Doanh thu**

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính:*

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

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

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

#### **16. Giá vốn dịch vụ cung cấp**

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

#### **17. Chi phí tài chính**

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

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

#### **18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

*Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025.

#### **19. Bên liên quan**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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

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

20. Thông tin bộ phận

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                            | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                   | 11,797,427,488        | 5,034,728,500         |
| Tiền gửi ngân hàng         | 13,584,028,998        | 8,223,945,405         |
| Các khoản tương đương tiền | 11,000,000,000        | 23,000,000,000        |
| <b>Tổng</b>                | <b>36,381,456,486</b> | <b>36,258,673,905</b> |

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

|                                                 | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                 | Giá trị gốc            | Dự phòng | Giá trị gốc            | Dự phòng |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (từ 03 tháng đến 13 tháng) | 168,347,427,699        | -        | 169,872,882,901        | -        |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>168,347,427,699</b> | <b>-</b> | <b>169,872,882,901</b> | <b>-</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

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

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

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

|                                                                            | 31/03/2025   |                        | 01/01/2025   |                        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                                                            | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị sổ sách        | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị sổ sách        |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                                              |              | <b>68,243,850,433</b>  |              | <b>68,243,850,433</b>  |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)        | 51%          | 11,599,524,738         | 51%          | 11,599,524,738         |
| Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)          | 51%          | 10,152,212,002         | 51%          | 10,152,212,002         |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)       | 51%          | 14,039,197,402         | 51%          | 14,039,197,402         |
| Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO                                | 57,76%       | 32,452,916,291         | 57,76%       | 32,452,916,291         |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>                                         |              | <b>48,885,994,941</b>  |              | <b>48,885,994,941</b>  |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)                         | 48,57%       | 22,098,023,547         | 48,57%       | 22,098,023,547         |
| Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)                       | 35,35%       | 16,079,573,733         | 35,35%       | 16,079,573,733         |
| Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF   | 49%          | 5,723,981,751          | 49%          | 5,723,981,751          |
| Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC                                    | 49%          | 4,984,415,910          | 49%          | 4,984,415,910          |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                                      |              | <b>38,025,693,509</b>  |              | <b>38,025,693,509</b>  |
| Công ty cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định Xây dựng (CONINCO) | 19,7%        | 21,114,000,000         | 19,7%        | 21,114,000,000         |
| Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA                                        | 6,21%        | 6,626,292,837          | 6,21%        | 6,626,292,837          |
| Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ Tầng Tân Cảng                         | 10%          | 8,860,349,441          | 10%          | 8,860,349,441          |
| Công ty Tư vấn Công trình Châu Á Thái Bình Dương (APECO)                   | 13,8%        | 1,425,051,231          | 13,8%        | 1,425,051,231          |
| <b>Tổng</b>                                                                |              | <b>155,155,538,883</b> |              | <b>155,155,538,883</b> |

**Giá trị hợp lý**

Tổng công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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

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

|                                                                         | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Cổ tức được chia từ các Công ty con</i>                              | <b>1,533,100,800</b>          | <b>1,016,512,000</b>          |
| Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)       | 1,533,100,800                 | -                             |
| Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO                             | -                             | 1,016,512,000                 |
| <i>Cổ tức được chia từ các Công ty liên kết</i>                         | -                             | -                             |
| Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật An toàn và Tư vấn Xây dựng - INCOSAF | -                             | -                             |
| Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC                                 | -                             | -                             |
| Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)                    | -                             | -                             |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECO)                       | -                             | -                             |

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                         | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công an tỉnh Quảng Ninh                 | 513,188,400           | 513,188,400           |
| Học viện Quân Y                         | 5,055,460,044         | 5,055,460,044         |
| Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Yên Bái   | 883,684,000           | 883,684,000           |
| Văn phòng Đài truyền hình Việt Nam      | -                     | 111,739,000           |
| Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Đông Anh | 709,026,958           | 885,585,658           |
| Các đối tượng khác                      | 43,520,684,683        | 54,068,981,820        |
| <b>Tổng</b>                             | <b>50,682,044,085</b> | <b>61,518,638,922</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                             | 31/03/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO | 68,000,000           | 68,000,000           |
| Công ty cổ phần xây dựng COTECCONS          | 150,000,000          | 150,000,000          |
| Công Ty TNHH HIHAUS & CO                    | 120,000,000          | 120,000,000          |
| Công ty TNHH AC-TECH Việt Nam               | 254,085,120          | 254,085,120          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Việt Global      | 127,500,000          | -                    |
| Các nhà cung cấp khác                       | 866,786,464          | 730,514,273          |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>1,586,371,584</b> | <b>1,322,599,393</b> |

5. Phải thu ngắn hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

|                                                             | 31/03/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                             | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                           | <b>1,604,400,000</b>  | -        | <b>1,621,500,000</b>  | -        |
| <b>Phải thu cổ tức</b>                                      | <b>1,500,000,000</b>  | -        | <b>1,500,000,000</b>  | -        |
| - CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO                          | 1,500,000,000         | -        | 1,500,000,000         | -        |
| <b>Phải thu thù lao người đại diện vốn</b>                  | <b>104,400,000</b>    | -        | <b>121,500,000</b>    | -        |
| - CTCP Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và đô thị việt nam (VCC) | 19,200,000            | -        | 38,400,000            | -        |
| - CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)  | 10,200,000            | -        | 5,100,000             | -        |
| - CTCP Công nghệ và Tư vấn CIC                              | 45,000,000            | -        | 36,000,000            | -        |
| - CTCP Khảo sát và xây dựng - USCO                          | 30,000,000            | -        | 24,000,000            | -        |
| - CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)                   | -                     | -        | 18,000,000            | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                 | <b>16,509,727,235</b> | -        | <b>20,260,467,979</b> | -        |
| - Phải thu thù lao người đại diện                           | 135,078,628           | -        | 145,111,956           | -        |
| - Phải thu thuế TNCN                                        | 2,924,230,629         | -        | 2,595,170,143         | -        |
| - Tạm ứng                                                   | 11,613,953,424        | -        | 14,639,953,424        | -        |
| - Ký quỹ, ký cược                                           | 71,000,000            | -        | 71,000,000            | -        |
| - BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ nộp thừa                           | -                     | -        | 449,692               | -        |
| - Phải thu khác                                             | 1,765,464,554         | -        | 2,808,782,764         | -        |
| <b>Tổng</b>                                                 | <b>18,114,127,235</b> | -        | <b>21,881,967,979</b> | -        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản đặt cọc, ký cược, ký quỹ.

6. Nợ xấu

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

|                                                                | 31/03/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| - Ban quản lý dự án Sở y tế Hà Nội                             | 96,530,000           | (96,530,000)           | 96,530,000           | (96,530,000)           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà | 167,867,000          | (167,867,000)          | 167,867,000          | (167,867,000)          |
| - Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội                              | 899,596,800          | (899,596,800)          | 899,596,800          | (899,596,800)          |
| - Công ty CP Tường kính TID                                    | 773,932,585          | (773,932,585)          | 773,932,585          | (773,932,585)          |
| - UBND thị xã Phúc Yên                                         | 341,861,000          | (341,861,000)          | 341,861,000          | (341,861,000)          |
| - Phải thu các tổ chức và cá nhân khác                         | 3,081,413,745        | (3,081,413,745)        | 3,081,413,745        | (3,081,413,745)        |
| <b>Tổng</b>                                                    | <b>5,361,201,130</b> | <b>(5,361,201,130)</b> | <b>5,361,201,130</b> | <b>(5,361,201,130)</b> |

7. Hàng tồn kho

|                                                                         | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                         | VND                   | VND                   |
| Dự án Starlake Urban Complex                                            | 286,638,240           | 18,000,140            |
| Dự án Antares Đại Dương                                                 | 639,981,304           | 639,981,304           |
| Dự án Tiến Bộ Plaza                                                     | 150,362,519           | 150,362,519           |
| Khu du lịch sinh thái Bãi Lữ                                            | 999,774,234           | 1,627,301,263         |
| Dự án Trung tâm tổ chức sự kiện tại Lô đất CC01, Khu Đô thị mới An Hưng | 3,388,190,980         | 3,388,190,980         |
| Dự án phát triển khu đô thị ven sông Lạch Tray, Hải Phòng               | 53,181,818            | 53,181,818            |
| Các công trình khác                                                     | 79,380,652,263        | 72,708,207,184        |
| <b>Tổng</b>                                                             | <b>84,898,781,358</b> | <b>78,585,225,208</b> |

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                     | 31/03/2025         | 01/01/2025        |
|---------------------|--------------------|-------------------|
|                     | VND                | VND               |
| - Phần mềm máy tính | 137,550,000        | 17,703,333        |
| <b>Tổng</b>         | <b>137,550,000</b> | <b>17,703,333</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 - DN

8b. Chi phí trả trước dài hạn

|                              | 31/03/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 628,424,344        | 933,467,403        |
| <b>Tổng</b>                  | <b>628,424,344</b> | <b>933,467,403</b> |

9. Tài sản cố định hữu hình

|                               | Đơn vị tính: VND         |                  |                                   |                             |                 |
|-------------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                               | Nhà cửa vật<br>kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận<br>tải truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý | Tổng            |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                  |                                   |                             |                 |
| Số dư tại 01/01/2025          | 69,900,339,549           | 38,219,468,046   | 7,900,751,841                     | 2,003,067,288               | 118,023,626,724 |
| Tăng trong kỳ                 | -                        | -                | 854,523,636                       | -                           | 854,523,636     |
| Mua trong kỳ                  | -                        | -                | 854,523,636                       | -                           | 854,523,636     |
| Giảm trong kỳ                 | -                        | -                | -                                 | -                           | -               |
| Thanh lý trong kỳ             | -                        | -                | -                                 | -                           | -               |
| Số dư tại 31/03/2025          | 69,900,339,549           | 38,219,468,046   | 8,755,275,477                     | 2,003,067,288               | 118,878,150,360 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                  |                                   |                             |                 |
| Số dư tại 01/01/2025          | 13,648,563,660           | 19,213,816,580   | 6,039,432,588                     | 1,822,911,425               | 40,724,724,253  |
| Tăng trong kỳ                 | 419,929,624              | 642,542,004      | 146,707,927                       | 43,551,707                  | 1,252,731,262   |
| Khấu hao trong kỳ             | 419,929,624              | 642,542,004      | 146,707,927                       | 43,551,707                  | 1,252,731,262   |
| Giảm trong kỳ                 | -                        | -                | -                                 | -                           | -               |
| Thanh lý trong kỳ             | -                        | -                | -                                 | -                           | -               |
| Số dư tại 31/03/2025          | 14,068,493,284           | 19,856,358,584   | 6,186,140,515                     | 1,866,463,132               | 41,977,455,515  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                  |                                   |                             |                 |
| Số dư tại 01/01/2025          | 56,251,775,889           | 19,005,651,466   | 1,861,319,253                     | 180,155,863                 | 77,298,902,471  |
| Số dư tại 31/03/2025          | 55,831,846,265           | 18,363,109,462   | 2,569,134,962                     | 136,604,156                 | 76,900,694,845  |

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.786.992.260 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

**10. Tài sản cố định vô hình**

|                               | Đơn vị tính: VND    |                |
|-------------------------------|---------------------|----------------|
|                               | Phân mềm vi<br>tính | Cộng           |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                     |                |
| Số dư tại 01/01/2025          | 10,076,648,420      | 10,076,648,420 |
| Tăng trong kỳ                 | -                   | -              |
| Mua trong kỳ                  | -                   | -              |
| Số dư tại 31/03/2025          | 10,076,648,420      | 10,076,648,420 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                     |                |
| Số dư tại 01/01/2024          | 8,812,121,753       | 8,812,121,753  |
| Tăng trong kỳ                 | 237,920,000         | 237,920,000    |
| Khấu hao trong kỳ             | 237,920,000         | 237,920,000    |
| Số dư tại 31/03/2025          | 9,050,041,753       | 9,050,041,753  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                     |                |
| Tại 01/01/2025                | 1,264,526,667       | 1,264,526,667  |
| Số dư tại 31/03/2025          | 1,026,606,667       | 1,026,606,667  |

Trong đó:

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

**11. Bất động sản đầu tư**

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

| Khoản mục                              | 31/03/2025     | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Đơn vị tính: VND |
|----------------------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
|                                        |                |               |               | 01/01/2025       |
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                |               |               |                  |
| Nguyên giá                             | 11,856,000,000 | -             | -             | 11,856,000,000   |
| - Nhà cửa                              | 11,856,000,000 | -             | -             | 11,856,000,000   |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 3,921,811,840  | 95,612,904    | -             | 3,826,198,936    |
| - Nhà cửa                              | 3,921,811,840  | 95,612,904    | -             | 3,826,198,936    |
| Giá trị còn lại                        | 7,934,188,160  | -             | 95,612,904    | 8,029,801,064    |
| - Nhà cửa                              | 7,934,188,160  | -             | 95,612,904    | 8,029,801,064    |

**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM - CTCP**  
 Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                                       | 31/03/2025           |                       | 01/01/2025            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                       | Giá trị ghi sổ       | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                                     | <b>110,970,974</b>   | <b>110,970,974</b>    | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| - Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM) | 110,970,974          | 110,970,974           | -                     | -                     |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                                 | <b>9,501,539,094</b> | <b>9,501,539,094</b>  | <b>13,038,494,541</b> | <b>13,038,494,541</b> |
| - Công ty cổ phần INNO                                                | 1,076,601,945        | 1,076,601,945         | 1,578,741,857         | 1,578,741,857         |
| - Công ty TNHH thương mại và sản xuất Anh Kiệt                        | 834,025,610          | 834,025,610           | 834,025,610           | 834,025,610           |
| - Công ty cổ phần đầu tư và thiết kế xây dựng 38                      | 201,742,419          | 201,742,419           | 542,135,051           | 542,135,051           |
| - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế PLA Việt Nam                        | 1,077,355,964        | 1,077,355,964         | -                     | -                     |
| - Công ty cổ phần xây dựng RECO                                       | -                    | -                     | 1,036,538,202         | 1,036,538,202         |
| - Các đối tượng khác                                                  | 6,311,813,156        | 6,311,813,156         | 9,047,053,821         | 9,047,053,821         |
| <b>Tổng</b>                                                           | <b>9,612,510,068</b> | <b>9,612,510,068</b>  | <b>13,038,494,541</b> | <b>13,038,494,541</b> |

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

|                                                        | 31/03/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| - Công ty TNHH SLUC                                    | 2,600,500,000          | 2,600,500,000          | 2,600,500,000          | 2,600,500,000          |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển DB                | 1,465,000,000          | 1,465,000,000          | 727,000,000            | 727,000,000            |
| - Công ty cổ phần thương mại và du lịch ngân anh       | 1,933,000,000          | 1,933,000,000          | 1,933,000,000          | 1,933,000,000          |
| - IC IctasInsaat Sanayi veTicaret A.S                  | 5,980,611,724          | 5,980,611,724          | 6,388,861,977          | 6,388,861,977          |
| - Công ty cổ phần Vega City                            | 1,925,166,593          | 1,925,166,593          | 926,616,593            | 926,616,593            |
| - Công ty cổ phần Everland Phú Yên                     | 4,438,094,295          | 4,438,094,295          | 4,438,094,295          | 4,438,094,295          |
| - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Á Đại Thành | 2,926,800,000          | 2,926,800,000          | 2,700,000,000          | 2,700,000,000          |
| - Các đối tượng khác                                   | 114,653,556,966        | 114,653,556,966        | 111,819,503,258        | 111,819,503,258        |
| <b>Tổng</b>                                            | <b>135,922,729,578</b> | <b>135,922,729,578</b> | <b>131,533,576,123</b> | <b>131,533,576,123</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 - DN

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

|                                        | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải nộp cuối kỳ | Số phải thu cuối kỳ |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                  | 2,287,563,145      | -                  | 2,087,900,303        | 4,158,251,595           | 294,190,256         | 76,978,403          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 1,448,527,899      | -                  | 808,703,071          | 1,500,000,000           | 757,230,970         | -                   |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 1,318,552,922      | -                  | 50,907,265           | 1,749,452,617           | 26,857,023          | 406,849,453         |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | -                  | -                  | 528,032,232          | -                       | 528,032,232         | -                   |
| Thuế khác                              | -                  | -                  | 6,000,000            | 6,000,000               | -                   | -                   |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                  | -                  | 4,211,109            | 4,211,109               | -                   | -                   |
| Cộng                                   | 5,054,643,966      |                    | 3,485,753,980        | 7,417,915,321           | 1,606,310,481       | 483,827,856         |

Thuế giá trị gia tăng

Tổng công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%. Ngày 31/12/2024 Chính phủ ban hành Nghị định số 180/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 147/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội có hiệu lực từ 01/01/2025 đến hết ngày 30/06/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

|                                                                                                          | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Chi phí thuế TNDN của năm 2025</b>                                                                    |                               |                               |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 5,572,405,046                 | 6,217,911,918                 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 4,211,109                     | 559,970                       |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 4,211,109                     | 559,970                       |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | -                             | -                             |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | 5,576,616,155                 | 6,218,471,888                 |
| Thu nhập không chịu thuế                                                                                 | (1,533,100,800)               | (1,046,123,564)               |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 4,043,515,355                 | 5,172,348,324                 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                           | 20%                           |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>808,703,071</b>            | <b>1,034,469,665</b>          |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

***Tiền thuê đất***

Hiện nay Tổng công ty thực hiện việc tạm nộp tiền thuê đất theo thông báo số 10932/TB-CTHN-QLĐ ngày 28/02/2025 của Cục thuế thành phố Hà nội, số tiền thuê đất quý I năm 2025 hạch toán là: 528.032.232 đồng.

***Thuế nhà đất***

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

***Các loại thuế khác***

Tổng công ty kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                            | 31/03/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| - Chi phí dự án trích trước theo doanh thu hợp đồng tư vấn | 272,822,838        | 1,088,234,023        |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>272,822,838</b> | <b>1,088,234,023</b> |

**16. Phải trả khác**

|                                                            | 31/03/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>                   | <b>1,875,000,000</b>  | <b>1,875,000,000</b>  |
| - CTCP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)                  | 375,000,000           | 375,000,000           |
| - CTCP Tư vấn đầu tư và TKXD VN (CDC)                      | 375,000,000           | 375,000,000           |
| - CTCP Khảo sát và Xây dựng - USCO                         | 375,000,000           | 375,000,000           |
| - CTCP Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM) | 375,000,000           | 375,000,000           |
| - CTCP Nước và Môi trường VN (VIWASE)                      | 375,000,000           | 375,000,000           |
| <b><i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i></b>          | <b>31,259,274,821</b> | <b>29,557,227,185</b> |
| - Kinh phí công đoàn                                       | 204,057,014           | 22,351,364            |
| - Bảo hiểm xã hội                                          | 806,362,157           | 6,080,718             |
| - Bảo hiểm y tế                                            | 144,996,296           | 3,116,247             |
| - Bảo hiểm thất nghiệp                                     | 64,928,799            | 2,161,659             |
| - Cổ tức phải trả                                          | 39,462,997            | 39,462,997            |
| - Ký quỹ                                                   | 281,108,800           | 286,732,100           |
| - Thù lao đại diện vốn                                     | 773,773,097           | 572,266,656           |
| - Phải trả, phải nộp khác                                  | 28,944,585,661        | 28,625,055,444        |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>33,134,274,821</b> | <b>31,432,227,185</b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

17. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                      | 01/01/2025    | Tăng do trích lập<br>từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ | 31/03/2025      |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| Quỹ khen thưởng                      | 1,576,483,002 | -                                 | (773,450,000)    | 803,033,002     |
| Quỹ phúc lợi                         | 16,224,382    | -                                 | (1,369,900,000)  | (1,353,675,618) |
| Quỹ thưởng Ban quản lý,<br>điều hành | 107,340,000   | -                                 | -                | 107,340,000     |
| Cộng                                 | 1,700,047,384 | -                                 | (2,143,350,000)  | (443,302,616)   |

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

|                      | Vốn đầu tư của chủ<br>sở hữu | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng             |
|----------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 357,744,480,000              | 5,267,881,744            | 27,231,974,396                       | 390,244,336,140  |
| Tăng trong kỳ        | -                            | -                        | 9,956,829,628                        | 9,956,829,628    |
| Lãi trong kỳ         | -                            | -                        | 37,188,804,024                       | 9,956,829,628    |
| Phân phối lợi nhuận  | -                            | -                        | (27,231,974,396)                     | (27,231,974,396) |
| Số dư tại 31/03/204  | 357,744,480,000              | 5,267,881,744            | 37,188,804,024                       | 400,201,165,768  |
| Số dư tại 01/01/2025 | 357,744,480,000              | 5,267,881,744            | 37,188,804,024                       | 400,201,165,768  |
| Tăng trong kỳ        | -                            | -                        | 4,763,701,975                        | 4,763,701,975    |
| Lãi trong kỳ         | -                            | -                        | 4,763,701,975                        | 4,763,701,975    |
| Giảm trong kỳ        | -                            | -                        | -                                    | -                |
| Phân phối lợi nhuận  | -                            | -                        | -                                    | -                |
| Chia cổ tức          | -                            | -                        | -                                    | -                |
| Số dư tại 31/03/2025 | 357,744,480,000              | 5,267,881,744            | 41,952,505,999                       | 404,964,867,743  |

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                                                       | 31/03/2025<br>VND | Tỷ lệ<br>% | 01/01/2025<br>VND | Tỷ lệ<br>% |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| Vốn góp của cổ đông Nhà nước                                          | 312,377,480,000   | 87.32      | 312,377,480,000   | 87.32      |
| Vốn góp của cổ đông nước ngoài ORIENTAL<br>CONSULTANTS GLOBAL CO.,LTD | 24,760,000,000    | 6.92       | 24,760,000,000    | 6.92       |
| Vốn góp của cổ đông khác                                              | 20,607,000,000    | 5.76       | 20,607,000,000    | 5.76       |
|                                                                       | 357,744,480,000   | 100        | 357,744,480,000   | 100        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

19c. Cổ phiếu

|                                                 | 31/03/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                 | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành             | 35,774,448 | 35,774,448 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng          | 35,774,448 | 35,774,448 |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 35,774,448 | 35,774,448 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                 | 35,774,448 | 35,774,448 |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 35,774,448 | 35,774,448 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10,000     | 10,000     |

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

*Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 366.76 USD (số đầu năm là 373.36 USD)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

|                                  | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu tư vấn                 | 54,542,964,923                | 49,966,396,145                |
| Doanh thu cho thuê sân văn phòng | 1,888,845,743                 | 1,888,845,743                 |
| <b>Tổng</b>                      | <b>56,431,810,666</b>         | <b>51,855,241,888</b>         |

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

(Xem chi tiết thuyết minh Trang 32)

2. Giá vốn hàng bán

|                                | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ       | 46,322,250,130                | 42,332,547,810                |
| Giá vốn cho thuê sân văn phòng | 1,288,071,503                 | 910,380,219                   |
| <b>Tổng</b>                    | <b>47,610,321,633</b>         | <b>43,242,928,029</b>         |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU B 09 - DN

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay     | 1,234,433,855                 | 1,927,097,109                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia    | 1,533,100,800                 | 1,016,512,000                 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá ngoại tệ | -                             | 29,611,564                    |
| <b>Tổng</b>                    | <b>2,767,534,655</b>          | <b>2,973,220,673</b>          |

**4. Chi phí tài chính**

|                               | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lỗ chênh lệch tỷ giá ngoại tệ | -                             | -                             |
| <b>Tổng</b>                   | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 70,991,706                    | 47,731,725                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 32,055,036                    | 36,941,290                    |
| Chi phí cho nhân viên            | 3,743,062,954                 | 3,558,548,372                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 572,470,872                   | 360,849,743                   |
| Chi phí thuế, phí và lệ phí      | 534,032,232                   | 174,590,042                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 48,721,203                    | 80,969,277                    |
| Chi phí khác bằng tiền           | 1,005,279,197                 | 1,085,232,195                 |
| <b>Tổng</b>                      | <b>6,006,613,200</b>          | <b>5,344,862,644</b>          |

**6. Thu nhập khác**

|                               | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Thu từ thi phương án thiết kế | 46,296,296                    | -                             |
| Thu khác                      | 39,000                        | -                             |
| <b>Tổng</b>                   | <b>46,335,296</b>             |                               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

7. Chi phí khác

|                                   | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí từ thi phương án thiết kế | 43,981,481                    | -                             |
| Chi thanh lý tài sản              | 8,148,148                     | -                             |
| Phạt do vi phạm hợp đồng          | -                             | 22,200,000                    |
| Chi khác                          | 4,211,109                     | 559,970                       |
| <b>Tổng</b>                       | <b>56,340,738</b>             | <b>22,759,970</b>             |

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | 01/01/2025-<br>31/03/2025 VND | 01/01/2024-<br>31/03/2024 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 6,563,819,289                 | 5,302,254,839                 |
| Chi phí nhân công                | 26,573,903,551                | 23,368,843,426                |
| Chi phí thuê, phí và lệ phí      | 534,032,232                   | 174,590,042                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1,681,877,070                 | 1,691,382,909                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 48,721,203                    | 80,969,277                    |
| Chi phí khác bằng tiền           | 24,421,704,590                | 29,742,710,483                |
| <b>Tổng</b>                      | <b>59,824,057,935</b>         | <b>60,360,750,976</b>         |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tổng công ty gồm:

| <b>Bên liên quan khác</b>                                                | <b>Mối quan hệ</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM)      | Công ty con        |
| Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)        | Công ty con        |
| Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO                              | Công ty con        |
| Công ty cổ phần Tư Vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)     | Công ty con        |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)                       | Công ty liên kết   |
| Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE)                     | Công ty liên kết   |
| Công ty cổ phần Kiểm định Kỹ thuật, An toàn và Tư vấn xây dựng – INCOSAF | Công ty liên kết   |
| Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC                                  | Công ty liên kết   |

*Giao dịch với các bên liên quan:*

**Hàng hóa, dịch vụ mua vào:**

|                                                                     | <b>01/01/2025-<br/>31/03/2025 VND</b> | <b>01/01/2024-<br/>31/03/2024 VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM) | 100,882,704                           | 104,543,723                           |
| Công ty cổ phần Công nghệ và Tư vấn CIC                             | 168,185,000                           | -                                     |

**2. Thông tin về bộ phận**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu B 09 - DN

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

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

Hà nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Trịnh Tuấn Anh**



**Nguyễn Thị Đoàn Trang**



**Trần Đức Toàn**