

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY
CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ
QUÝ II/2026
KẾT THÚC NGÀY 30/06/2026**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2-3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	4-5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8-32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình Đường sắt Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình tài chính của Công ty được lập cho kỳ tài chính Quý II/2026 kết thúc ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán đã điều hành Công ty trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Duy Kiên	Phó chủ tịch
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Thắng	Thành viên, chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	Thành viên, thành viên ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Gia Long	Thành viên
Ông Vũ Anh Minh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc điều hành

Ông Võ Văn Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Xuân Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc TT

Kế toán trưởng

Ông Lê Phú Minh Đức	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 16/04/2026)
---------------------	--

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính quý II/2026 kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng

Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Võ Văn Phúc

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý II năm 2026
Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		683,043,879,288	846,153,493,560
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	1,088,024,448	50,701,353,983
Tiền	111		588,024,448	50,701,353,983
Các khoản tương đương tiền	112		500,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		551,351,781,379	675,848,953,834
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	234,639,198,409	421,209,966,241
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	279,022,816,866	246,182,174,902
Phải thu ngắn hạn khác	135	6	43,540,672,405	14,307,718,992
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(5,850,906,301)	(5,850,906,301)
IV. Hàng tồn kho	140	8	105,014,527,212	94,836,235,063
Hàng tồn kho	141		111,354,761,231	101,176,469,082
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		25,589,546,249	24,766,950,680
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	1,474,297,147	865,140,107
Thuế GTGT được khấu trừ	162		24,115,249,102	23,860,109,380
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	41,701,193
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		327,126,095,948	314,597,520,523
II. Tài sản cố định	220		41,691,893,707	49,400,714,189
Tài sản cố định hữu hình	221	10	36,282,695,997	43,646,206,291
- Nguyên giá	222		220,103,800,455	224,364,889,079
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(183,821,104,458)	(180,718,682,788)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	1,880,787,034	2,170,138,888
- Nguyên giá	225		2,314,814,815	2,314,814,815
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(434,027,781)	(144,675,927)
Tài sản cố định vô hình	227	11	3,528,410,676	3,584,369,010
- Nguyên giá	228		5,022,375,400	5,022,375,400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,493,964,724)	(1,438,006,390)
IV. Bất động sản đầu tư	240	12	2,849,391,394	2,897,686,162
- Nguyên giá	241		5,686,065,091	5,686,065,091
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2,836,673,697)	(2,788,378,929)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		9,323,823,237	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,323,823,237	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	14	271,052,361,562	258,748,109,910
Đầu tư vào công ty con	261		69,481,413,345	69,481,413,345
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263		226,089,860,000	226,089,860,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(37,203,911,783)	(36,823,163,435)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		12,685,000,000	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		2,208,626,048	3,551,010,262
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	2,208,626,048	3,551,010,262
TỔNG TÀI SẢN	280		1,010,169,975,236	1,160,751,014,083

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Quý II năm 2026
Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		686,388,320,269	791,333,412,242
I. Nợ ngắn hạn	310		680,588,574,898	789,738,718,822
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	111,973,357,234	266,599,868,500
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	57,811,847,704	40,716,291,496
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	14,328,408,686	13,106,380,905
Phải trả người lao động	315		1,686,568,855	2,080,406,126
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	53,272,695,148	37,635,833,778
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		3,000,000,000	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	19	13,718,064,103	7,329,943,483
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	424,521,020,956	421,815,582,322
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		276,612,212	454,412,212
II. Nợ dài hạn	330		5,799,745,371	1,594,693,420
Chi phí phải trả dài hạn	334	18	-	112,716,568
Phải trả dài hạn khác	338		3,816,000,000	67,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	1,983,745,371	1,414,976,852
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	323,781,654,967	369,417,601,841
Vốn góp của chủ sở hữu	411		320,647,490,000	320,647,490,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320,647,490,000	320,647,490,000
Thặng dư vốn	412		(166,165,431)	(166,165,431)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3,300,330,398	48,936,277,272
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		48,936,277,272	40,965,002,165
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(45,635,946,874)	7,971,275,107
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1,010,169,975,236	1,160,751,014,083



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý II năm 2026
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	41,682,268,016	147,438,749,993	105,586,703,732	214,882,165,162
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		41,682,268,016	147,438,749,993	105,586,703,732	214,882,165,162
Giá vốn hàng bán	11	23	39,259,324,526	141,589,571,494	113,270,727,715	215,265,732,400
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,422,943,490	5,849,178,499	(7,684,023,983)	(383,567,238)
Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	427,382,767	2,289,797	448,657,051	7,031,618
Chi phí tài chính	23	25	11,519,923,059	8,281,039,285	21,726,795,191	15,161,917,566
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		10,560,266,030	7,445,469,673	20,767,129,738	14,278,747,954
Chi phí bán hàng	25	26	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	8,179,868,483	7,200,346,116	16,852,016,181	15,478,173,204
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(16,849,465,285)	(9,629,917,105)	(45,814,178,304)	(31,016,626,390)
Thu nhập khác	31	28	2,619,822,809	13,895,367	2,623,923,384	13,905,367
Chi phí khác	32	29	2,445,691,954	61,047,319	2,445,691,954	61,047,319
Lợi nhuận khác	40		174,130,855	(47,151,952)	178,231,430	(47,141,952)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(16,675,334,430)	(9,677,069,057)	(45,635,946,874)	(31,063,768,342)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(16,675,334,430)	(9,677,069,057)	(45,635,946,874)	(31,063,768,342)



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026



Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng



Lê Phú Minh Đức
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý II năm 2026

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(45,635,946,874)	(31,063,768,342)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5,923,136,654	6,396,252,596
Các khoản dự phòng	03		380,748,348	835,569,612
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(448,657,051)	(7,031,618)
Chi phí đi vay	06		20,767,129,738	14,278,747,954
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(19,013,589,185)	(9,560,229,798)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		121,856,623,898	16,621,228,849
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10,178,292,149)	8,421,153,593
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(117,015,074,450)	(51,708,663,780)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		733,227,174	699,525,337
Chi phí đi vay đã trả	14		(6,670,265,790)	(13,085,855,799)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,040,000,000)	(900,000,000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(361,900,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31,327,370,502)	(49,874,741,598)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9,323,823,237)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12,685,000,000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		448,657,051	7,031,618
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21,560,166,186)	7,031,618
Tiền thu từ đi vay	33		1,506,814,640,131	253,539,524,683
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,503,540,432,978)	(210,538,846,155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3,274,207,153	43,000,678,528
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(49,613,329,535)	(6,867,031,452)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3	50,701,353,983	9,496,814,862
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	1,088,024,448	2,629,783,410



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam trước đây là Công ty Công trình Đường sắt, được cổ phần hóa theo Quyết định số 3745/QĐ-BGTVT ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Giao thông Vận tải. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103008002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 25 tháng 05 năm 2005 và đã được thay đổi thành số 3300101075 tại lần đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 07 năm 2015, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 25) vào ngày 19 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 33, đường Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 320.647.490.000 VND, tương đương 32.064.749 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, mua bán vật liệu xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị ngành giao thông vận tải, xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, phụ kiện chuyên dùng của ngành đường sắt;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: kinh doanh dịch vụ nhà khách, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam - Khách sạn Đường sắt	Số 131 Thạch Hãn, phường Phú Xuân, thành phố Huế	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty: Xem chi tiết tại Thuyết Minh số

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 để lập và trình bày báo cáo tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC cũng thể hiện sự thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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 do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

2.4 Tiền

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

2.5 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty con

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được lập tại thời điểm cuối năm khi công ty con phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.6 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 căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

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

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

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

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

2.8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Quyền sử dụng đất	32 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài không xác định thời hạn	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	10 năm

2.9 Bất động sản đầu tư

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

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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

2.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 Thuê hoạt động

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

2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lợi nhuận theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty sẽ ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC khi kết thúc thời hạn hợp tác và thông báo từ BCC.

2.13 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

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

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất;

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 01 đến 03 năm;

Chi phí sửa chữa tài sản được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;

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

2.14 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của 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.

2.15 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 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 lãi tiền vay phải trả... 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản 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.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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 có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

2.21 Giá vốn hàng bán

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

2.22 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

2.23 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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.

2.24 Các bên liên quan

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

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.

2.25 Thông tin bộ phận

Trong năm, hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là hoạt động xây lắp và cung cấp vật tư thiết bị phục vụ xây lắp tại Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	233,015,838	208,338,657
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	355,008,610	50,493,015,326
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	500,000,000	-
Cộng	1,088,024,448	50,701,353,983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	203,084,067,015	(3,074,725,001)	387,885,099,713	(3,074,725,001)
- Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
- Ban Quản lý dự án Đường Sắt	37,655,240,142	-	69,493,799,398	-
- Ban quản lý dự án 85	15,913,852,000	-	23,811,630,000	-
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP	8,289,858,145	(2,486,956,845)	8,289,858,145	(2,486,956,845)
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	14,219,673,913	-	16,139,916,460	-
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển kinh doanh Sông Hồng	10,463,187,866	-	59,198,188,090	-
- Công ty CP SPC Hà Nội	-	-	34,365,643,200	-
- Khách hàng khác	50,512,862,294	(587,768,156)	110,556,671,765	(587,768,156)
Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	31,555,131,394	-	33,324,866,528	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	-	-	2,748,165,095	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29,841,171,533	-	29,766,903,533	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	625,914,300	-	725,914,300	-
- Công ty CP Công trình 879	48,724,019	-	-	-
- Công ty CP ĐT XD Công trình 798	826,280,342	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	213,041,200	-	83,883,600	-
Cộng	234,639,198,409	(3,074,725,001)	421,209,966,241	(3,074,725,001)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	42,769,774,116	(1,027,362,600)	36,614,613,288	(513,681,300)
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	1,712,271,000	(513,681,300)	1,712,271,000	(513,681,300)
- Khách hàng khác	41,057,503,116	-	34,902,342,288	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan	236,253,042,750	-	209,567,561,614	-
- Công ty CP Công trình 791	17,237,979,533	-	15,800,481,533	-
- Công ty CP Công trình 792	25,775,810,048	-	21,108,775,882	-
- Công ty CP Công trình 793	31,469,560,618	-	29,116,424,011	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	41,730,220,450	-	33,765,330,061	-
- Công ty CP ĐT XD Công trình 798	38,917,251,098	-	36,527,891,098	-
- Công ty CP Công trình 875	28,118,063,461	-	29,802,932,179	-
- Công ty Cổ phần CK&XD Công trình 878	20,720,536,882	-	17,449,806,882	-
- Công ty CP Công trình 879	32,283,620,660	-	25,995,919,968	-
Tổng	279,022,816,866	(513,681,300)	246,182,174,902	(513,681,300)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu khác ngắn hạn	12,977,429,015	(2,262,500,000)	14,241,300,532	(2,262,500,000)
- Tạm ứng	8,162,408,127	-	3,255,210,717	-
- Phải thu về kinh phí công đoàn	307,603,888	-	389,300,508	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	875,000,000	(262,500,000)	875,000,000	(262,500,000)
- Công ty TNHH TNXP Trường Sơn	1,000,000,000	(300,000,000)	1,000,000,000	(300,000,000)
- Công ty CP ĐTTM và XD Bắc Hà	1,700,000,000	(1,700,000,000)	1,700,000,000	(1,700,000,000)
- Phải thu khác	932,417,000	-	7,021,789,307	-
Phải thu khác là bên liên quan	30,563,243,390	-	66,418,460	-
- Công ty CP Công trình 792	36,050,959	-	-	-
- Công ty CP Công trình 793	6,357,534	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	74,046,575	-	-	-
- Công ty CP ĐT XD Công trình 798	36,199,999	-	-	-
- Công ty CP Công trình 875	29,169,863	-	-	-
- Công ty CP Công trình 879	66,418,460	-	66,418,460	-
- Vũ Thị Hải Yến	30,315,000,000	-	-	-
	43,540,672,405	(2,262,500,000)	14,307,718,992	(2,262,500,000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

7. NỢ XẤU

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
	VND	có thể thu hồi VND	VND	VND	có thể thu hồi VND	VND
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP	8,289,858,145	5,802,901,300	(2,486,956,845)	8,289,858,145	5,802,901,300	(2,486,956,845)
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	1,712,271,000	1,198,589,700	(513,681,300)	1,712,271,000	1,198,589,700	(513,681,300)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên xung phong Trường Sơn	1,000,000,000	700,000,000	(300,000,000)	1,000,000,000	700,000,000	(300,000,000)
- Các khoản phải thu khác	4,752,630,156	3,902,362,000	(850,268,156)	4,752,630,156	3,902,362,000	(850,268,156)
Cộng	17,454,759,301	11,603,853,000	(5,850,906,301)	17,454,759,301	11,603,853,000	(5,850,906,301)

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	21,364,105,280	-	12,592,349,506	-
- Công cụ, dụng cụ	507,394,709	-	263,541,855	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	84,601,746,278	(6,340,234,019)	84,160,662,757	(6,340,234,019)
- Hàng hoá	4,881,514,964	-	4,159,914,964	-
	111,354,761,231	(6,340,234,019)	101,176,469,082	(6,340,234,019)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1,474,297,147	865,140,107
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	816,458,752	507,494,979
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	394,331,906	67,182,497
- Chi phí bảo hiểm	239,170,512	284,872,631
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24,335,977	5,590,000
Dài hạn	2,208,626,048	3,551,010,262
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	627,862,584	1,087,678,302
- Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	595,147,338	613,182,102
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng máy móc thiết bị	978,828,492	1,846,836,958
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6,787,634	3,312,900
Cộng	3,682,923,195	4,416,150,369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2026	43,769,366,865	154,958,142,898	24,167,415,745	1,469,963,571	224,364,889,079
- Mua trong năm	-	610,592,593	-	-	610,592,593
- Thanh lý TSCĐ	-	(4,871,681,217)	-	-	(4,871,681,217)
30/06/2026	43,769,366,865	150,697,054,274	24,167,415,745	1,469,963,571	220,103,800,455
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2026	(26,462,266,933)	(134,105,364,921)	(18,710,882,680)	(1,440,168,254)	(180,718,682,788)
- Khấu hao trong kỳ	(567,200,208)	(4,222,237,994)	(723,841,494)	(16,252,002)	(5,529,531,698)
- Giảm khác	-	2,427,110,028	-	-	2,427,110,028
30/06/2026	(27,029,467,141)	(135,900,492,887)	(19,434,724,174)	(1,456,420,256)	(183,821,104,458)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2026	17,307,099,932	20,852,777,977	5,456,533,065	29,795,317	43,646,206,291
30/06/2026	16,739,899,724	14,796,561,387	4,732,691,571	13,543,315	36,282,695,997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2026	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
30/06/2026	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2026	(1,278,006,390)	(160,000,000)	(1,438,006,390)
- Khấu hao trong năm	(55,958,334)	-	(55,958,334)
30/06/2026	(1,333,964,724)	(160,000,000)	(1,493,964,724)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2026	3,584,369,010	-	3,584,369,010
30/06/2026	3,528,410,676	-	3,528,410,676

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc (*) VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	5,686,065,091	5,686,065,091
30/06/2026	5,686,065,091	5,686,065,091
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(2,788,378,929)	(2,788,378,929)
- Khấu hao trong năm	(48,294,768)	(48,294,768)
30/06/2026	(2,836,673,697)	(2,836,673,697)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	2,897,686,162	2,897,686,162
30/06/2026	2,849,391,394	2,849,391,394

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	2,314,814,815	2,314,814,815
- Thuê tài chính trong năm	-	-
30/06/2026	2,314,814,815	2,314,814,815
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(144,675,927)	(144,675,927)
- Khấu hao trong năm	(289,351,854)	(289,351,854)
30/06/2026	(434,027,781)	(434,027,781)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	2,170,138,888	2,170,138,888
30/06/2026	1,880,787,034	1,880,787,034

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	69,481,413,345	-	69,481,413,345	-
- Công ty CP Đá Hoàng Mai (i)	31,376,913,345	-	31,376,913,345	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	38,104,500,000	-	38,104,500,000	-
Các khoản đầu tư khác	226,089,860,000	(37,203,911,783)	226,089,860,000	(36,823,163,435)
- Công ty CP Công trình 791	5,831,680,000	(5,579,435,412)	5,831,680,000	(5,604,100,329)
- Công ty CP Công trình 792	6,300,000,000	(6,300,000,000)	6,300,000,000	(6,300,000,000)
- Công ty CP Công trình 793	4,549,930,000	(4,549,930,000)	4,549,930,000	(4,549,930,000)
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	2,500,000,000	(2,500,000,000)	2,500,000,000	(2,500,000,000)
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	3,907,600,000	(3,907,600,000)	3,907,600,000	(3,907,600,000)
- Công ty CP Công trình 875	4,499,700,000	(4,499,700,000)	4,499,700,000	(4,499,700,000)
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	4,850,950,000	(4,850,950,000)	4,850,950,000	(4,850,950,000)
- Công ty CP Công trình 879	6,350,000,000	(5,016,296,371)	6,350,000,000	(4,610,883,106)
- Công ty CP Vật tư Đường sắt Sài Gòn	100,000,000	-	100,000,000	-
- Công ty CP Neo Floor	187,200,000,000	-	187,200,000,000	-
Cộng	295,571,273,345	(37,203,911,783)	295,571,273,345	(36,823,163,435)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	85,290,909,932	128,972,378,251
- Tổng công ty Đường sắt Việt Nam	24,036,558,068	38,736,558,068
- Công ty CP Nhân Luật Miền Bắc	5,163,625,332	7,114,532,879
- Công ty CP BKT	29,607,585,174	49,107,585,174
- Công ty TNHH ĐT TM&PT Trường Phát	-	20,644,187,995
- Các nhà cung cấp khác	26,483,141,358	13,369,514,135
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	26,682,447,302	137,627,490,249
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	16,139,254,346	14,178,881,069
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	570,515,636	1,671,187,636
- Công ty CP Neo Floor	9,972,677,320	34,253,581,320
- Công ty CP SX & KD Neo Global	-	48,185,704,224
- Công ty CP SX & CN Nhựa Pha Lê	-	39,338,136,000
	111,973,357,234	266,599,868,500

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18,588,930,818	5,629,452,505
- Công ty CP ĐT ĐCT Nam Định - Thái Bình	4,413,728,399	-
- Ban QLDA - Quỹ đất Huyện Núi Thành	720,415,000	720,415,000
- Tổng công ty Thăng Long - CTCP	10,173,251,000	-
- Các khách hàng khác	3,281,536,419	4,909,037,505
Người mua trả tiền trước là các bên có liên quan	39,222,916,886	35,086,838,991
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	39,222,916,886	35,086,838,991
	57,811,847,704	40,716,291,496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	44,815,816	8,932,521,781	8,928,490,299	48,847,298
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,907,111,942	-	1,040,000,000	9,867,111,942
- Thuế thu nhập cá nhân	1,414,104,449	435,506,640	63,055,175	1,786,555,914
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(41,701,193)	2,123,831,482	196,585,455	1,885,544,834
- Các loại thuế khác	740,348,698	-	-	740,348,698
	13,064,679,712	11,491,859,903	10,228,130,929	14,328,408,686

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	53,272,695,148	37,635,833,778
- Chi phí lãi vay phải trả	335,239,223	27,417,885
Trích trước chi phí công trình		
- Gói 12: Hàm babonneu	3,812,567,747	3,812,567,747
- Gói 04: Cầu Hòa Xuân	8,347,704,378	8,347,704,378
- Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam	2,989,985,859	2,989,985,859
- Gói thầu XL-VNT2-01A	1,703,081,937	1,703,081,937
- Chi phí trích trước các công trình khác	36,084,116,004	20,755,075,972
Dài hạn	-	112,716,568
- Trích trước chi phí cho thuê tài sản	-	112,716,568
	53,272,695,148	37,748,550,346

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	13,718,064,103	7,329,943,483
- Tiền cổ tức trước năm 2016	87,400,787	87,400,787
- Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	26,000,000	26,000,000
- Bảo hiểm y tế	31,352,987	-
- Bảo hiểm xã hội	175,866,372	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	13,793,441	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	13,383,650,516	7,216,542,696
Dài hạn	3,816,000,000	67,000,000
- Kinh phí góp vốn đào tạo của CBCNV	66,000,000	67,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,750,000,000	-
	17,534,064,103	7,396,943,483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Nội dung	01/01/2026	Trong kỳ		30/06/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	421,815,582,322	1,500,780,276,094	1,498,074,837,460	424,521,020,956
Vay ngắn hạn	421,815,582,322	1,500,780,276,094	1,498,074,837,460	424,521,020,956
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam- Chi nhánh Đông Đô	300,561,384,221	1,437,010,880,564	1,467,618,592,992	269,953,671,793
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội	5,964,998,064	8,370,491,000	9,093,489,064	5,242,000,000
- Ngân hàng TMCP Công Thương	-	16,588,904,530		16,588,904,530
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	1,760,000,000	35,918,367	1,724,081,633
- Vay ngắn hạn khác	115,289,200,037	37,050,000,000	21,326,837,037	131,012,363,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1,414,976,852	6,034,364,037	5,465,595,518	1,983,745,371
Vay dài hạn	1,414,976,852	6,034,364,037	5,465,595,518	1,983,745,371
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam- Chi nhánh Đông Đô	110,000,000	5,559,827,000	5,228,327,000	441,500,000
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội	1,304,976,852	474,537,037	237,268,518	1,542,245,371
	423,230,559,174	1,506,814,640,131	1,503,540,432,978	426,504,766,327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn điều lệ của công ty là: 320.647.490.000 đồng chia thành 32.064.749 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Chi tiết các cổ đông góp vốn và số vốn thực tế đã góp như sau:

Cổ đông	30/06/2026		01/01/2026	
	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Ông Mai Thanh Phương	9,524,300,000	3.0%	9,524,300,000	3.0%
- Ông Nguyễn Duy Kiên	32,400,000,000	10.1%	32,400,000,000	10.1%
- Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	15,040,100,000	4.7%	15,040,100,000	4.7%
- Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	31,057,500,000	9.7%	31,057,500,000	9.7%
- Ông Nguyễn Hải Duy	27,387,600,000	8.5%	27,387,600,000	8.5%
- Ông Nguyễn Đức Giang	41,752,870,000	13.0%	41,752,870,000	13.0%
- Ông Trương Minh Ngọc	37,970,000,000	11.8%	37,970,000,000	11.8%
- Các cổ đông khác	125,515,120,000	39.2%	125,515,120,000	39.2%
Cộng	320,647,490,000	100%	320,647,490,000	100%

21.1 CỔ PHIẾU

Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	32,064,749	32,064,749
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32,064,749	32,064,749
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	32,064,749	32,064,749
Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành	32,064,749	32,064,749
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	32,064,749	32,064,749
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10,000	10,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

21.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	320,647,490,000	(166,165,431)	41,565,002,165	362,046,326,734
- Lãi trong năm trước	-	-	7,971,275,107	7,971,275,107
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(600,000,000)	(600,000,000)
31/12/2025	320,647,490,000	(166,165,431)	48,936,277,272	369,417,601,841
01/01/2026	320,647,490,000	(166,165,431)	48,936,277,272	369,417,601,841
- Lãi trong năm nay	-	-	(45,635,946,874)	(45,635,946,874)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
30/06/2026	320,647,490,000	(166,165,431)	3,300,330,398	323,781,654,967

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Doanh thu xây lắp	73,877,370,488	202,504,019,606
- Doanh thu cho thuê văn phòng	3,023,435,095	2,957,475,740
- Doanh thu cho thuê TSCĐ, CCDC	4,981,476,634	4,172,485,605
- Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	21,667,254,809	4,860,491,211
- Doanh thu khác	2,037,166,706	387,693,000
Cộng	105,586,703,732	214,882,165,162

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	82,394,156,942	200,251,125,487
- Giá vốn cho thuê văn phòng	2,227,973,252	2,438,356,249
- Giá vốn cho thuê TSCĐ, CCDC	5,889,720,733	7,730,620,678
- Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	20,643,227,137	4,549,918,441
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2,115,649,651	295,711,545
Cộng	113,270,727,715	215,265,732,400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	448,657,051	7,031,618
Cộng	448,657,051	7,031,618

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Chi phí lãi vay	19,945,681,793	14,278,747,954
- Chi phí tài chính khác	1,781,113,398	883,169,612
Cộng	21,726,795,191	15,161,917,566

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	630,971,362	576,264,585
- Chi phí nhân công	11,314,796,308	7,906,530,672
- Chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ dụng cụ	1,052,957,349	1,224,910,920
- Thuế, phí và lệ phí	175,284,240	178,284,240
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,144,967,247	4,264,530,040
- Chi phí bằng tiền khác	533,039,675	1,327,652,747
Cộng	16,852,016,181	15,478,173,204

28. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2,614,500,000	-
- Các khoản thu nhập khác	9,423,384	13,905,367
Cộng	2,623,923,384	13,905,367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

29. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
- Các khoản bị phạt hành chính, phạt thuế	1,120,765	61,047,319
- Chi phí thanh lý TSCĐ	2,444,571,189	-
Cộng	2,445,691,954	61,047,319

30. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	(45,635,946,874)	(31,063,768,342)
Các khoản điều chỉnh tăng	20,934,915,503	14,332,763,655
Các khoản chi phí không được trừ	167,785,765	61,047,319
Lãi vay không được trừ do phát sinh giao dịch liên kết	20,767,129,738	14,271,716,336
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	(24,701,031,371)	(16,731,004,687)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN kỳ này	-	-
Thuế TNDN phải nộp	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

31. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Công trình 791	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 792	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 793	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 875	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 879	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Đá Hoàng Mai	Công ty con
Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	Công ty con
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Ông Nguyễn Hải Duy	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Neo Floor	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Neo Global	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên HĐQT và BGĐ, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

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

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
Mua hàng từ bên liên quan	60,677,867,293	64,465,998,932
- Công ty CP Công trình 791	1,724,538,889	4,060,111,002
- Công ty CP Công trình 792	5,015,220,935	15,384,468,518
- Công ty CP Công trình 793	6,275,956,642	11,791,981,866
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	1,633,796,364	9,699,867,239
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	1,933,114,815	2,549,484,259
- Công ty CP Công trình 875	5,460,502,350	3,078,658,479
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	430,726,851	4,030,601,851
- Công ty CP Công trình 879	4,643,267,045	6,811,448,148
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	13,302,943,402	7,059,377,570
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	721,600,000	-
- Công ty CP Neo Floor	19,536,200,000	-
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	4,538,102,801	6,367,788,060
- Công ty CP Công trình 791	-	100,983,000
- Công ty CP Công trình 792	517,348,163	1,302,057,776
- Công ty CP Công trình 793	113,979,800	360,855,437
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	239,560,458	556,551,155
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	1,194,110,042	711,437,290
- Công ty CP Công trình 875	41,935,312	511,434,259
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	68,766,667	2,233,400,085
- Công ty CP Công trình 879	508,077,795	91,509,094
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	1,569,600,894	319,658,146
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	104,821,852	-
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	179,901,818	179,901,818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

32. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC BỘ PHẬN

TT	Tên đơn vị	CQ Tổng công ty	Khách sạn đường sắt	Tổng cộng:	Giao dịch nội bộ	Giao dịch bán hàng ra bên ngoài
1	2	3	5	6=3+4+5	7	8=6-7
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	104,088,915,727	1,497,788,005	105,586,703,732		105,586,703,732
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	104,088,915,727	1,497,788,005	105,586,703,732		105,586,703,732
4	Gía vốn hàng bán	112,207,001,065	1,063,726,650	113,270,727,715		113,270,727,715
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (3-4)	(8,118,085,338)	434,061,355	(7,684,023,983)	-	(7,684,023,983)
6	Doanh thu hoạt động tài chính	444,884,540	3,772,511	448,657,051	-	448,657,051
7	Chi phí tài chính	21,726,795,191	-	21,726,795,191	-	21,726,795,191
8	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16,852,016,181	-	16,852,016,181	-	16,852,016,181
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (5+6-7-8-9)	(46,252,012,170)	437,833,866	(45,814,178,304)	-	(45,814,178,304)
11	Thu nhập khác	2,623,923,384	-	2,623,923,384	-	2,623,923,384
12	Chi phí khác	2,445,691,954	-	2,445,691,954	-	2,445,691,954
13	Lợi nhuận khác (11-12)	178,231,430	-	178,231,430	-	178,231,430
14	Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (10+13)	(46,073,780,740)	437,833,866	(45,635,946,874)	-	(45,635,946,874)
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (14-15-16)	(46,073,780,740)	437,833,866	(45,635,946,874)	-	(45,635,946,874)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

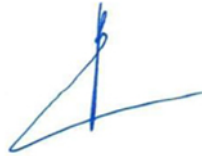
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

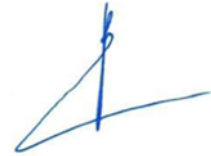
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính được lập cho kỳ tài chính quý II năm 2025 kết thúc ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty.



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026



Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng



Lê Phú Minh Đức
Người lập