

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH  
ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025**



**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                            | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC              | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                  | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG                 | 5 - 6        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 7            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG           | 8            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG        | 9 - 40       |

**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 “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Người đại diện theo pháp luật đã điều hành Tổng Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Ông Vũ Đức Tiến          | Chủ tịch (từ ngày 22/08/2025)           |
| Ông Mai Thanh Phương     | Chủ tịch (đến hết ngày 25/08/2025)      |
|                          | Thành viên (từ ngày 22/08/2025)         |
| Ông Nguyễn Duy Kiên      | Phó Chủ tịch (từ ngày 22/08/2025)       |
| Ông Tạ Hữu Diễn          | Phó Chủ tịch (đến hết ngày 22/08/2025)  |
| Ông Võ Văn Phúc          | Thành viên (đến hết ngày 22/08/2025)    |
| Ông Phạm Hồng Thắng      | Thành viên độc lập                      |
| Ông Phạm Ngọc Quốc Cường | Thành viên                              |
| Ông Nguyễn Gia Long      | Thành viên (từ ngày 25/12/2025)         |
| Ông Vũ Anh Minh          | Thành viên độc lập (từ ngày 25/12/2025) |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Ông Võ Văn Phúc   | Tổng Giám đốc                               |
| Ông Kiều Nghị     | Phó Tổng Giám đốc (đến hết ngày 22/12/2025) |
| Ông Lưu Xuân Thủy | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20/11/2025)      |
| Bà Vũ Thị Hải Yến | Phó Tổng Giám đốc                           |

**Kế toán trưởng**

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Kế toán trưởng (đến hết ngày 16/04/2025) |
| Ông Lê Phú Minh Đức       | Kế toán trưởng (từ ngày 16/04/2026)      |

**Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị (\*)**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ông Phạm Hồng Thắng      | Chủ tịch   |
| Ông Phạm Ngọc Quốc Cường | Thành viên |

(\*) Công ty áp dụng mô hình quản trị không có Ban Kiểm soát, thay bằng Ủy ban kiểm toán.

**Người đại diện theo pháp luật**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Ông Vũ Đức Tiến | Chủ tịch (từ ngày 26/08/2025) |
| Ông Võ Văn Phúc | Tổng Giám đốc                 |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và triển khai hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiệu quả để hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

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



Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

**Võ Văn Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026



Số: 812/2026/UHY-BCKT

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam (sau đây được gọi là “Tổng Công ty”) được lập ngày 25/7/2026, từ trang 05 đến trang 40 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ theo Báo cáo kiểm toán số 300325.005/BCTC.KT5 ngày 30/03/2025. Nội dung ngoại trừ liên quan đến việc (1) không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán về bản chất các giao dịch tạm ứng, thu hồi tạm ứng trong năm 2024 với người nội bộ để tham gia các dự án đầu tư vào Khu du lịch sinh thái Mường Hoa (tỉnh Hòa Bình) và mua mỏ đá tại núi Gò Trường (tỉnh Thanh Hóa); (2) chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ liên quan giao dịch nhận chuyển nhượng 11 triệu cổ phần tại Công ty CP Neo Floor. Vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ nêu trên đã được xử lý, không phát sinh vấn đề tương tự và không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.



**Hà Minh Long**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 1221-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

**Phạm Thị Thảo**

**Kiểm toán viên**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2465-2023-112-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
*Tại ngày 31/12/2025*

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2025<br/>VND</b> | <b>01/01/2025<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b>   |                    | <b>846.153.493.560</b>    | <b>664.470.837.158</b>    |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b>   |                    | <b>50.701.353.983</b>     | <b>9.496.814.862</b>      |
| Tiền                                         | 111          | 5                  | 50.701.353.983            | 9.496.814.862             |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b>   |                    | <b>675.848.953.834</b>    | <b>492.319.185.687</b>    |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131          | 6                  | 421.209.966.241           | 296.587.515.084           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132          | 7                  | 246.182.174.902           | 196.841.980.368           |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136          | 8                  | 14.307.718.992            | 13.424.944.290            |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137          | 9                  | (5.850.906.301)           | (14.535.254.055)          |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b>   | <b>10</b>          | <b>94.836.235.063</b>     | <b>135.597.944.580</b>    |
| Hàng tồn kho                                 | 141          |                    | 101.176.469.082           | 141.938.178.599           |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149          |                    | (6.340.234.019)           | (6.340.234.019)           |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b>   |                    | <b>24.766.950.680</b>     | <b>27.056.892.029</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          | 15                 | 865.140.107               | 1.847.562.391             |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152          |                    | 23.860.109.380            | 25.209.329.638            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153          | 19                 | 41.701.193                | -                         |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>314.597.520.523</b>    | <b>353.305.868.455</b>    |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>49.400.714.189</b>     | <b>59.945.949.661</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 11                 | 43.646.206.291            | 56.249.663.983            |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 224.364.889.079           | 240.143.226.008           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |                    | (180.718.682.788)         | (183.893.562.025)         |
| Tài sản cố định thuê tài chính               | 224          | 14                 | 2.170.138.888             | -                         |
| - Nguyên giá                                 | 225          |                    | 2.314.814.815             | -                         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 226          |                    | (144.675.927)             | -                         |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227          | 12                 | 3.584.369.010             | 3.696.285.678             |
| - Nguyên giá                                 | 228          |                    | 5.022.375.400             | 5.022.375.400             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229          |                    | (1.438.006.390)           | (1.326.089.722)           |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b>   | <b>13</b>          | <b>2.897.686.162</b>      | <b>2.994.275.698</b>      |
| - Nguyên giá                                 | 231          |                    | 5.686.065.091             | 5.686.065.091             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232          |                    | (2.788.378.929)           | (2.691.789.393)           |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   | <b>16</b>          | <b>258.748.109.910</b>    | <b>283.882.141.230</b>    |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | 69.481.413.345            | 66.354.500.000            |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác           | 253          |                    | 226.089.860.000           | 253.389.860.000           |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | (36.823.163.435)          | (35.862.218.770)          |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>3.551.010.262</b>      | <b>6.483.501.866</b>      |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 15                 | 3.551.010.262             | 6.483.501.866             |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b>   |                    | <b>1.160.751.014.083</b>  | <b>1.017.776.705.613</b>  |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2025

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>791.333.412.242</b>   | <b>655.730.378.879</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>789.738.718.822</b>   | <b>654.961.360.867</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 17          | 266.599.868.500          | 204.512.704.213          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 18          | 40.716.291.496           | 60.483.809.693           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 19          | 13.106.380.905           | 9.822.114.227            |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 2.080.406.126            | 2.004.779.061            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 21          | 37.635.833.778           | 31.036.490.496           |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 22          | 7.329.943.483            | 3.430.029.549            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 20          | 421.815.582.322          | 343.145.759.416          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 454.412.212              | 525.674.212              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>1.594.693.420</b>     | <b>769.018.012</b>       |
| Chi phí phải trả dài hạn                        | 333        | 21          | 112.716.568              | 371.018.012              |
| Phải trả dài hạn khác                           | 337        | 22          | 67.000.000               | 78.000.000               |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                | 338        | 20          | 1.414.976.852            | 320.000.000              |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>369.417.601.841</b>   | <b>362.046.326.734</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>369.417.601.841</b>   | <b>362.046.326.734</b>   |
| 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 cổ phần                            | 412        |             | (166.165.431)            | (166.165.431)            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 48.936.277.272           | 41.565.002.165           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 40.965.002.165           | 40.191.688.546           |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 7.971.275.107            | 1.373.313.619            |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>1.160.751.014.083</b> | <b>1.017.776.705.613</b> |

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Phú Minh Đức



Lê Phú Minh Đức



Võ Văn Phúc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

| Chỉ tiêu                                      | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-----------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | 24          | 615.590.117.452 | 746.324.275.802 |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 615.590.117.452 | 746.324.275.802 |
| Giá vốn hàng bán                              | 11    | 25          | 582.846.894.114 | 688.185.479.403 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 32.743.223.338  | 58.138.796.399  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | 26          | 37.949.865.205  | 4.244.279.560   |
| Chi phí tài chính                             | 22    | 27          | 35.877.718.084  | 30.428.055.115  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                     | 23    |             | 30.954.629.791  | 26.689.691.137  |
| Chi phí bán hàng                              | 25    |             | -               | 53.009.181      |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | 28          | 22.678.018.509  | 27.004.612.255  |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 30    |             | 12.137.351.950  | 4.897.399.408   |
| Thu nhập khác                                 | 31    | 30          | 1.852.133.174   | 1.012.755.943   |
| Chi phí khác                                  | 32    | 31          | 322.709.736     | 1.132.180.234   |
| Lợi nhuận khác                                | 40    |             | 1.529.423.438   | (119.424.291)   |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế             | 50    |             | 13.666.775.388  | 4.777.975.117   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                   | 51    | 32          | 5.695.500.281   | 3.404.661.498   |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp      | 60    |             | 7.971.275.107   | 1.373.313.619   |

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu



Lê Phú Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Phú Minh Đức

Tổng Giám đốc



Võ Văn Phúc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| Chỉ tiêu                                                                                        | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025<br>VND   | Năm 2024<br>VND   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                  |       |             |                   |                   |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>                                                                     | 01    |             | 13.666.775.388    | 4.777.975.117     |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                                 |       |             |                   |                   |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                          | 02    |             | 12.821.421.282    | 13.218.920.482    |
| Các khoản dự phòng                                                                              | 03    |             | (7.723.403.089)   | 345.618.438       |
| (Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư                                                                       | 05    |             | (22.456.054.734)  | (4.475.320.601)   |
| Chi phí lãi vay                                                                                 | 06    |             | 30.954.629.791    | 26.689.691.137    |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                            | 08    |             | 27.263.368.638    | 40.556.884.573    |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (185.528.417.075) | (38.423.952.779)  |
| Tăng/(giảm) hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | 40.761.709.517    | 65.098.710.592    |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 65.266.945.822    | (196.388.311.326) |
| Tăng/(giảm) chi phí trả trước                                                                   | 12    |             | 3.914.913.888     | 4.267.237.040     |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                             | 14    |             | (27.775.656.472)  | (24.489.450.962)  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                               | 15    |             | (900.000.000)     | (12.415.422.861)  |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                           | 17    |             | (671.262.000)     | (653.899.206)     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                            | 20    |             | (77.068.397.682)  | (162.448.204.929) |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                      |       |             |                   |                   |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                  | 21    |             | (2.314.814.815)   | (1.676.942.458)   |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                  | 22    |             | 400.000.000       | 932.545.455       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                         | 25    |             | (3.126.913.345)   | (235.833.000.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 26    |             | 27.300.000.000    | 6.104.000.000     |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                                 | 27    |             | 16.249.865.205    | 15.937.819.574    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                                                | 30    |             | 38.508.137.045    | (214.535.577.429) |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                                   |       |             |                   |                   |
| Tiền thu từ đi vay                                                                              | 33    |             | 549.149.221.289   | 475.110.482.231   |
| Tiền trả nợ gốc vay                                                                             | 34    |             | (469.384.421.531) | (403.248.860.882) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>                                             | 40    |             | 79.764.799.758    | 71.861.621.349    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                          | 50    |             | 41.204.539.121    | (305.122.161.009) |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                         | 60    | 5           | 9.496.814.862     | 314.618.975.871   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                        | 70    | 5           | 50.701.353.983    | 9.496.814.862     |

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Phú Minh Đức

Lê Phú Minh Đức

Võ Văn Phúc



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

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

### **1.1 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, sau đó được thay đổi thành số 3300101075 tại lần 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 (theo đó, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt 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.

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

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 96 người (Tại ngày 31/12/2024 là 105 người).

### **1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025: Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

### **1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Hoạt động 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 dụng 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.

### **1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Tổng Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.

### **1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các công ty con sau:

| Tên công ty                               | Địa chỉ                                                  | Hoạt động chính                              | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai              | Khối Tân Thành, Phường Hoàng Mai, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam | Xây lắp và sản xuất công nghiệp              | 54,79%        | 54,79%                 |
| Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng | Số 61 Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, TP Đà Nẵng          | Sản xuất công nghiệp, xây dựng và thương mại | 100%          | 100%                   |

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị                                                                                 | Địa chỉ                                          | Hoạt động kinh doanh chính |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| 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  |

**2. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

**3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.



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

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

#### **3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

##### ***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 các 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.

##### ***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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.5 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**4.6 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. 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 xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**4.7 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.

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)**

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.

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         |

**4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty là các máy móc thiết bị phục vụ thi công, được ghi nhận là TSCĐ thuê tài chính theo hợp đồng thuê mua với các Công ty cho thuê tài chính, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Các tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với các tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, cụ thể số năm trích khấu hao đối với từng nhóm tài sản như sau:

| <b>Loại tài sản</b> | <b>Thời gian sử dụng (năm)</b> |
|---------------------|--------------------------------|
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 20                        |

**4.9 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 tính là 25 năm.

**4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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 kỳ kế toán 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.11 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.

**4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

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

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. 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 01 năm 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 và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.

**4.13 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.

**4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: Các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.15 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, trích trước chi phí 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.

**4.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của 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 Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.18 DOANH THU**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả.



#### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

##### **4.18 DOANH THU (TIẾP)**

###### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

- Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi không kỳ hạn, lãi cho vay và cổ tức lợi nhuận được chia từ khoản đầu tư vào các Công ty con (nếu có). Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn được xác định theo từng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn. Lãi suất tiền gửi không kỳ hạn được xác định theo số dư tài khoản tiền gửi không kỳ hạn và được áp dụng cho từng thời kỳ theo lãi suất của ngân hàng thương mại mở tài khoản.

###### ***Thu nhập khác***

- Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

##### **4.19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

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

Tổng Công ty áp dụng phương pháp tính giá vốn công trình xây lắp theo Thông báo số 1378/TB/CTĐS ngày 04/12/2009 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt. Theo đó, giá vốn lũy kế của các công trình xây lắp được xác định bằng tỷ lệ doanh thu thuần (giá trị đã được chủ đầu tư nghiệm thu) lũy kế trên tổng giá trị sản lượng công trình hoàn thành lũy kế kể từ thời điểm bắt đầu khởi công công trình cho tới thời điểm kết thúc năm tài chính (được xác định căn cứ kết quả kiểm kê thực tế khối lượng công việc thực hiện và nhân với đơn giá theo hợp đồng) nhân với tổng chi phí lũy kế phát sinh ở mỗi công trình. Giá vốn công trình xây lắp ghi nhận trong năm bằng giá vốn lũy kế xác định theo phương pháp trên trừ đi tổng giá vốn đã ghi nhận đến thời điểm trước năm tài chính.

##### **4.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao 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.

##### **4.21 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 hiện hành***

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**4.22 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. 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;
- 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.

**4.23 THÔNG TIN BỘ PHẬN**

Trong năm, Tổng Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và cung cấp vật tư phục vụ xây lắp diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                   | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                   | VND                   | VND                  |
| - Tiền mặt                        | 208.338.657           | 184.671.528          |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 50.493.015.326        | 9.312.143.334        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>50.701.353.983</b> | <b>9.496.814.862</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                                           | 31/12/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                           | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                           | <b>421.209.966.241</b> | <b>(3.074.725.001)</b> | <b>296.587.515.084</b> | <b>(9.247.983.055)</b> |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796            | 2.748.165.095          | -                      | 14.778.896.014         | -                      |
| - Ban QLDA 85                                             | 23.811.630.000         | -                      | 8.238.673.000          | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Kim Long      | 20.672.535.093         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Nhựa Hà Nội                  | 17.044.473.600         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần SPC Hà Nội                              | 34.365.643.200         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Kinh doanh Sông        | 59.198.188.090         | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878            | 29.766.903.533         | -                      | 26.876.177.488         | -                      |
| - Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung                 | 66.029.392.655         | -                      | 66.029.392.655         | -                      |
| - Ban Quản lý dự án Đường sắt                             | 69.493.799.398         | -                      | 109.366.005.574        | -                      |
| - Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP    | 8.289.858.145          | (2.486.956.845)        | 8.289.858.145          | (8.289.858.145)        |
| - Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Trung Chính         | 16.139.916.460         | -                      | 19.258.828.517         | -                      |
| - Các khách hàng khác                                     | 73.649.460.972         | (587.768.156)          | 43.749.683.691         | (958.124.910)          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>421.209.966.241</b> | <b>(3.074.725.001)</b> | <b>296.587.515.084</b> | <b>(9.247.983.055)</b> |
| <b>Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>33.324.866.528</b>  | <b>-</b>               | <b>54.635.153.664</b>  | <b>-</b>               |
| <b>(Chi tiết theo Thuyết minh số 34)</b>                  |                        |                        |                        |                        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                               | 31/12/2025             |                      | 01/01/2025             |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| - Công ty CP Công trình 791                                   | 15.800.481.533         | -                    | 17.018.159.696         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 792                                   | 21.108.775.882         | -                    | 20.658.853.484         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 793                                   | 29.116.424.011         | -                    | 35.668.836.020         | -                      |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796                | 33.765.330.061         | -                    | 24.641.788.888         | -                      |
| - Công ty CP Công trình Cơ giới 798                           | 36.527.891.098         | -                    | 28.176.494.147         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 875                                   | 29.802.932.179         | -                    | 15.203.446.777         | -                      |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878                | 17.449.806.882         | -                    | 12.347.484.882         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 879                                   | 25.995.919.968         | -                    | 26.087.735.038         | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu & Thương mại                | 19.144.564.330         | -                    | 855.435.670            | -                      |
| - Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc                              | 3.902.800.000          | -                    | 4.000.000.000          | -                      |
| - Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật                      | 1.712.271.000          | (513.681.300)        | 1.712.271.000          | (1.712.271.000)        |
| - Các người bán khác                                          | 11.854.977.958         | -                    | 10.471.474.766         | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>246.182.174.902</b> | <b>(513.681.300)</b> | <b>196.841.980.368</b> | <b>(1.712.271.000)</b> |
| <i>Trong đó, Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i> | <i>213.470.361.614</i> | <i>-</i>             | <i>183.802.798.932</i> | <i>-</i>               |
| <i>(Chi tiết theo Thuyết minh số 34)</i>                      |                        |                      |                        |                        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                   | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025            |                        |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                   | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| - Phải thu về tạm ứng của CBCNV                   | 3.255.210.717         | -                      | 8.370.728.441         | -                      |
| - Phải thu về kinh phí công đoàn                  | 389.300.508           | -                      | 527.243.108           | -                      |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia       | 875.000.000           | (262.500.000)          | 875.000.000           | (875.000.000)          |
| - Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong | 1.000.000.000         | (300.000.000)          | 1.000.000.000         | (1.000.000.000)        |
| - 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)        |
| - Ông Quách Văn Phương                            | 6.000.000.000         | -                      | -                     | -                      |
| - Phải thu khác                                   | 1.088.207.767         | -                      | 951.972.741           | -                      |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>14.307.718.992</b> | <b>(2.262.500.000)</b> | <b>13.424.944.290</b> | <b>(3.575.000.000)</b> |

**9. NỢ XẤU**

|                                                                  | 31/12/2025            |                                  |                        | 01/01/2025            |                                  |                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                                                                  | Giá trị<br>VND        | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>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         | -                                | (8.289.858.145)         |
| - 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         | -                                | (1.712.271.000)         |
| - 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         | -                                | (1.000.000.000)         |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường Sắt (*)   | 875.000.000           | 612.500.000                      | (262.500.000)          | 875.000.000           | -                                | (875.000.000)           |
| - Các khoản phải thu khác                                        | 3.877.630.156         | 3.289.862.000                    | (587.768.156)          | 3.665.582.156         | 2.707.457.246                    | (958.124.910)           |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>17.454.759.301</b> | <b>11.603.853.000</b>            | <b>(5.850.906.301)</b> | <b>17.242.711.301</b> | <b>2.707.457.246</b>             | <b>(14.535.254.055)</b> |

(\*) Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các khoản công nợ này đã được bán cho bên thứ 3.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                           | 31/12/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| - Nguyên liệu, vật liệu                   | 12.592.349.506         | -                      | 31.784.402.619         | -                      |
| - Công cụ dụng cụ                         | 263.541.855            | -                      | 351.631.250            | -                      |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 84.160.662.757         | (6.340.234.019)        | 108.048.531.109        | (6.340.234.019)        |
| - Hàng hóa                                | 4.159.914.964          | -                      | 1.753.613.621          | -                      |
| <b>Cộng</b>                               | <b>101.176.469.082</b> | <b>(6.340.234.019)</b> | <b>141.938.178.599</b> | <b>(6.340.234.019)</b> |

(\*) Chi tiết các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

|                                                                 | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025             |                        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| - Gói thầu CP1C. Cầu Minh Lệ, Khe Nét, Ngân Sơn                 | 5.051.816.606         | (5.051.816.606)        | 5.051.816.606          | (5.051.816.606)        |
| - Gói số 8: Cải tạo Chí Linh-Mạo Khê Lim Phả Lại (i)            | 42.073.671.789        | -                      | 42.073.671.789         | -                      |
| - Gói thầu XL-CD-01: Xây dựng cầu đường sắt Đuống               | 6.628.380.685         | -                      | 2.595.613.054          | -                      |
| - GT XL-2 Đèo Khe Nét                                           | 4.451.685.811         | -                      | 163.832.145            | -                      |
| - Gói XL02 Cao tốc Vạn Ninh Cam Lộ - Ban QLDA đường Hồ Chí Minh | 12.638.945.106        | -                      | 16.991.321.599         | -                      |
| - Gói XL11 Quy Nhơn - Chí Thạnh (Ban QLDA 85)                   | 5.892.799.553         | -                      | 18.359.294.483         | -                      |
| - Các công trình khác                                           | 7.423.363.207         | (1.288.417.413)        | 22.812.981.432         | (1.288.417.413)        |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>84.160.662.757</b> | <b>(6.340.234.019)</b> | <b>108.048.531.109</b> | <b>(6.340.234.019)</b> |

- (i) Giá trị thi công Gói thầu số 8: cải tạo nâng cấp đường sắt đoạn Chí Linh - Mao Khê theo hợp đồng ký với Ban Quản lý dự án Đường sắt trong năm 2015. Công trình hiện đang tạm dừng thi công từ năm 2016 do Bộ Giao thông Vận tải chưa bố trí được nguồn vốn. Vào ngày 20/07/2022, Ban Quản lý dự án Đường sắt đã ban hành công văn số 1738/BQLDA ĐS-DA1 gửi cho Bộ Giao thông Vận tải báo cáo về tình hình thực hiện Gói thầu số 08 đã cơ bản hoàn thành, qua đó kiến nghị Bộ Giao thông Vận tải cho phép nghiệm thu.

Tổng Công ty và đơn vị tư vấn giám sát đã tập hợp xong hồ sơ, tài liệu pháp lý, hồ sơ thiết kế, hồ sơ nghiệm thu thanh toán, khối lượng bán thành phẩm, khối lượng thi công chưa được nghiệm thu và các chi phí liên quan khác và báo cáo gửi Ban Quản lý dự án Đường sắt tại thời điểm dừng kỹ thuật để sẵn sàng nghiệm thu khối lượng thực hiện hoàn thành sau khi được cấp có thẩm quyền bố trí kế hoạch vốn.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

Ngày 10/12/2024, Tổng Công ty tiếp tục có văn bản 877/CTDS-KT gửi Ban Quản lý dự án Đường sắt về việc xác nhận khối lượng thi công còn lại. Theo đó, ngày 18/12/2024, Ban Quản lý dự án Đường sắt đã thực hiện rà soát và có báo cáo Bộ Giao thông Vận tải đề nghị báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, bố trí vốn cho Dự án tuyến đường sắt Yên Viên - Phả Lại - Hạ Long - Cái Lân để thực hiện thanh toán khối lượng hoàn thành cho các nhà thầu đã thực hiện.

Trong tháng 2 năm 2025, Bộ Giao thông Vận tải đã báo cáo Chính phủ phương án đầu tư đường sắt Yên Viên - Phả Lại - Hạ Long - Cái Lân - Ban Tổng Giám đốc tin tưởng dự án sẽ sớm được phê duyệt phương án bố trí vốn, từ đó làm cơ sở nghiệm thu thanh toán khối lượng đã thực hiện. Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc với Ban quản lý dự án Đường sắt để hoàn chỉnh hồ sơ chuẩn bị cho công việc nghiệm thu thanh toán.

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị<br>dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND       |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                 |                            |                                           |                                    |                   |
| 01/01/2025             | 43.769.366.865                  | 170.736.479.827            | 24.167.415.745                            | 1.469.963.571                      | 240.143.226.008   |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                               | (15.778.336.929)           | -                                         | -                                  | (15.778.336.929)  |
| 31/12/2025             | 43.769.366.865                  | 154.958.142.898            | 24.167.415.745                            | 1.469.963.571                      | 224.364.889.079   |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                                 |                            |                                           |                                    |                   |
| 01/01/2025             | (25.302.732.285)                | (140.211.399.904)          | (16.992.550.732)                          | (1.386.879.104)                    | (183.893.562.025) |
| - Khấu hao trong năm   | (1.159.534.648)                 | (9.537.083.405)            | (1.718.331.948)                           | (53.289.150)                       | (12.468.239.151)  |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                               | 15.643.118.388             | -                                         | -                                  | 15.643.118.388    |
| 31/12/2025             | (26.462.266.933)                | (134.105.364.921)          | (18.710.882.680)                          | (1.440.168.254)                    | (180.718.682.788) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                 |                            |                                           |                                    |                   |
| 01/01/2025             | 18.466.634.580                  | 30.525.079.923             | 7.174.865.013                             | 83.084.467                         | 56.249.663.983    |
| 31/12/2025             | 17.307.099.932                  | 20.852.777.977             | 5.456.533.065                             | 29.795.317                         | 43.646.206.291    |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 56.294.118.690 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 61.652.933.696 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 21.724.524.063 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 44.037.168.805 đồng).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Quyền sử dụng<br>đất (*)<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                 |                             |                        |
| 01/01/2025             | 4.862.375.400                   | 160.000.000                 | 5.022.375.400          |
| 31/12/2025             | <u>4.862.375.400</u>            | <u>160.000.000</u>          | <u>5.022.375.400</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                 |                             |                        |
| 01/01/2025             | (1.166.089.722)                 | (160.000.000)               | (1.326.089.722)        |
| - Khấu hao trong năm   | (111.916.668)                   | -                           | (111.916.668)          |
| 31/12/2025             | <u>(1.278.006.390)</u>          | <u>(160.000.000)</u>        | <u>(1.438.006.390)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                 |                             |                        |
| 01/01/2025             | <u>3.696.285.678</u>            | -                           | <u>3.696.285.678</u>   |
| 31/12/2025             | <u>3.584.369.010</u>            | -                           | <u>3.584.369.010</u>   |

(\*) Quyền sử dụng đất là tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất lâu dài, không xác định thời hạn của Tổng Công ty tại khu phố Đông Tân, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích 228 m<sup>2</sup> và khu đất tại xã Hưng Thịnh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với diện tích 19.306,7 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất đến tháng 03 năm 2046.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc (*)<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                     |                        |
| 01/01/2025             | 5.686.065.091                       | 5.686.065.091          |
| 31/12/2025             | <u>5.686.065.091</u>                | <u>5.686.065.091</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                     |                        |
| 01/01/2025             | (2.691.789.393)                     | (2.691.789.393)        |
| - Khấu hao trong năm   | (96.589.536)                        | (96.589.536)           |
| 31/12/2025             | <u>(2.788.378.929)</u>              | <u>(2.788.378.929)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                     |                        |
| 01/01/2025             | <u>2.994.275.698</u>                | <u>2.994.275.698</u>   |
| 31/12/2025             | <u>2.897.686.162</u>                | <u>2.897.686.162</u>   |

(\*) Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là một phần tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội. Bất động sản này đang được Tổng Công ty thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                | <b>Máy móc<br/>thiết bị<br/>VND</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>  |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>              |                                     |                      |
| 01/01/2025                     | -                                   | -                    |
| - Thuê tài chính trong năm (*) | 2.314.814.815                       | 2.314.814.815        |
| 31/12/2025                     | <b>2.314.814.815</b>                | <b>2.314.814.815</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>         |                                     |                      |
| 01/01/2025                     | -                                   | -                    |
| - Khấu hao trong năm           | (144.675.927)                       | (144.675.927)        |
| 31/12/2025                     | <b>(144.675.927)</b>                | <b>(144.675.927)</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>         |                                     |                      |
| 01/01/2025                     | -                                   | -                    |
| 31/12/2025                     | <b>2.170.138.888</b>                | <b>2.170.138.888</b> |

(\*) Tài sản cố định thuê tài chính trong năm là máy móc, thiết bị theo Hợp đồng số 2916/2025/HĐMB/BSL-HN ngày 08/09/2025 giữa ba bên là Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai (bên A); Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST – CN Hà Nội (bên B) và Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình đường sắt Việt Nam (bên C). Theo đó, bên B mua các máy móc, thiết bị của Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai và cho bên C thuê lại theo phương thức cho thuê tài chính.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                               | <b>31/12/2025<br/>VND</b> | <b>01/01/2025<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>865.140.107</b>        | <b>1.847.562.391</b>      |
| - Chi phí sửa chữa bảo dưỡng                  | 507.494.979               | 971.521.116               |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                   | 67.182.497                | 619.665.441               |
| - Chi phí bảo hiểm                            | 284.872.631               | 242.715.456               |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác             | 5.590.000                 | 13.660.378                |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>3.551.010.262</b>      | <b>6.483.501.866</b>      |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ         | 1.087.678.302             | 3.572.954.111             |
| - Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76 | 613.182.102               | 649.251.630               |
| - Chi phí sửa chữa bảo dưỡng máy móc thiết bị | 1.846.836.958             | 1.948.450.321             |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác              | 3.312.900                 | 312.845.804               |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>4.416.150.369</b>      | <b>8.331.064.257</b>      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                | 31/12/2025             |                          |                         | 01/01/2025             |                          |                         |
|------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý(*)<br>VND | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý(*)<br>VND | Dự phòng<br>VND         |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                  | <b>69.481.413.345</b>  | <b>36.900.000.000</b>    | -                       | <b>66.354.500.000</b>  | <b>34.747.500.000</b>    | -                       |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai (i)                  | 31.376.913.345         | 36.900.000.000           | -                       | 28.250.000.000         | 34.747.500.000           | -                       |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng    | 38.104.500.000         |                          | -                       | 38.104.500.000         |                          | -                       |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>                   | <b>226.089.860.000</b> |                          | <b>(36.823.163.435)</b> | <b>253.389.860.000</b> |                          | <b>(35.862.218.770)</b> |
| - Công ty CP Công trình 791                    | 5.831.680.000          |                          | (5.604.100.329)         | 5.831.680.000          |                          | (5.708.951.648)         |
| - Công ty CP Công trình 792                    | 6.300.000.000          |                          | (6.300.000.000)         | 6.300.000.000          |                          | (6.077.734.855)         |
| - 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          |                          | (3.965.643.759)         |
| - 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          |                          | (4.610.883.106)         | 6.350.000.000          |                          | (4.301.408.508)         |
| - Công ty CP Vật tư Đường sắt Sài Gòn          | 100.000.000            |                          | -                       | 100.000.000            |                          | -                       |
| - Công ty CP Neo Floor                         | 187.200.000.000        |                          | -                       | 214.500.000.000        |                          | -                       |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>295.571.273.345</b> |                          | <b>(36.823.163.435)</b> | <b>319.744.360.000</b> |                          | <b>(35.862.218.770)</b> |

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai, số cổ phần 3.075.000 CP (tương ứng 54,79% tổng số cổ phần) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại sàn HNX tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 31/12/2024.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết còn lại để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và kế toán chuẩn mực Việt Nam và chế độ doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật định giá.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                               | 31/12/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Giá trị                | Số có khả năng         | Giá trị                | Số có khả năng         |
|                                                               | VND                    | trả nợ<br>VND          | VND                    | trả nợ<br>VND          |
| - Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai                                | 14.178.881.069         | 14.178.881.069         | 11.906.496.000         | 11.906.496.000         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh                       | 7.279.229.000          | 7.279.229.000          | 1.150.274.000          | 1.150.274.000          |
| - Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam                             | 38.736.558.068         | 38.736.558.068         | 43.963.047.788         | 43.963.047.788         |
| - Công ty CP Nhân Luật miền Bắc                               | 7.114.532.879          | 7.114.532.879          | 6.563.829.573          | 6.563.829.573          |
| - Công ty CP BKT                                              | 49.107.585.174         | 49.107.585.174         | 63.038.367.005         | 63.038.367.005         |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đường sắt<br>Đông Dương     | -                      | -                      | 20.529.313.400         | 20.529.313.400         |
| - Công ty CP Thiết bị và Vật tư TH Việt Nam                   | -                      | -                      | 7.698.797.922          | 7.698.797.922          |
| - Công Ty TNHH Bê Tông Phương Anh                             | -                      | -                      | 5.401.846.373          | 5.401.846.373          |
| - Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển<br>Trường Phát | 20.644.187.995         | 20.644.187.995         | -                      | -                      |
| - Công ty CP Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê                | 39.338.136.000         | 39.338.136.000         | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Neo Floor                                   | 34.253.581.320         | 34.253.581.320         | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo Global            | 48.185.704.224         | 48.185.704.224         | -                      | -                      |
| - Các người bán khác                                          | 7.761.472.771          | 7.761.472.771          | 44.260.732.152         | 44.260.732.152         |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>266.599.868.500</b> | <b>266.599.868.500</b> | <b>204.512.704.213</b> | <b>204.512.704.213</b> |
| <b>Trong đó, Phải trả người bán là các bên liên quan</b>      | <b>137.627.490.249</b> | <b>137.627.490.249</b> | <b>12.240.732.829</b>  | <b>12.240.732.829</b>  |
| <b>(Chi tiết theo Thuyết minh số 34)</b>                      |                        |                        |                        |                        |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                           | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                           | Giá trị               | Số có khả năng        | Giá trị               | Số có khả năng        |
|                                                           | VND                   | trả nợ                | VND                   | trả nợ                |
|                                                           |                       | VND                   |                       | VND                   |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                 | 35.086.838.991        | 35.086.838.991        | 25.981.721.302        | 25.981.721.302        |
| - Ban Quản lý dự án 85                                    | -                     | -                     | 19.358.767.600        | 19.358.767.600        |
| - Ban Quản lý dự án Đường sắt                             | 626.321.214           | 626.321.214           | 5.543.116.965         | 5.543.116.965         |
| - Ban Quản lý dự án đường Hồ Chí Minh                     | -                     | -                     | 8.345.285.000         | 8.345.285.000         |
| - Công ty TNHH MTV ACT                                    | 2.597.191.267         | 2.597.191.267         | -                     | -                     |
| - Các khách hàng khác                                     | 2.405.940.024         | 2.405.940.024         | 1.254.918.826         | 1.254.918.826         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>40.716.291.496</b> | <b>40.716.291.496</b> | <b>60.483.809.693</b> | <b>60.483.809.693</b> |
| <i>Trong đó, người mua trả trước là các bên liên quan</i> | <i>35.086.838.991</i> | <i>35.086.838.991</i> | <i>25.981.721.302</i> | <i>25.981.721.302</i> |
| <i>(Chi tiết theo Thuyết minh số 34)</i>                  |                       |                       |                       |                       |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                            | 31/12/2025            | Số phải nộp           | Số đã nộp/khấu trừ    | 01/01/2025           |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                            | VND                   | trong năm             | trong năm             | VND                  |
|                                            |                       | VND                   | VND                   |                      |
| <b>Thuế và các khoản phải trả Nhà nước</b> |                       |                       |                       |                      |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp           | 44.815.816            | 50.434.793.473        | 50.425.068.983        | 35.091.326           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp               | 10.907.111.942        | 5.695.500.281         | 900.000.000           | 6.111.611.661        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                    | 1.414.104.449         | 744.286.394           | 161.785.629           | 831.603.684          |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất              | -                     | 2.953.300.129         | 4.467.735.896         | 1.514.435.767        |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác   | 740.348.698           | 3.000.000             | 592.023.091           | 1.329.371.789        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>13.106.380.905</b> | <b>59.830.880.277</b> | <b>56.546.613.599</b> | <b>9.822.114.227</b> |
| <b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b> |                       |                       |                       |                      |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất              | 41.701.193            | -                     | 41.701.193            | -                    |
| <b>Cộng</b>                                | <b>41.701.193</b>     | <b>-</b>              | <b>41.701.193</b>     | <b>-</b>             |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                                         | Tại ngày 31/12/2025    |                        | Trong năm              |                        | Tại ngày 01/01/2025    |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                         | Giá trị                | Số có khả năng         | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng         |
|                                                                         | VND                    | trả nợ<br>VND          | VND                    | VND                    | VND                    | trả nợ<br>VND          |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                     | <b>421.815.582.322</b> | <b>421.815.582.322</b> | <b>546.716.306.678</b> | <b>468.046.483.772</b> | <b>343.145.759.416</b> | <b>343.145.759.416</b> |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                                     | <i>420.571.043.285</i> | <i>420.571.043.285</i> | <i>545.471.767.641</i> | <i>467.167.178.272</i> | <i>342.266.453.916</i> | <i>342.266.453.916</i> |
| - Nguyễn Hữu Đức (i)                                                    | 2.852.300.000          | 2.852.300.000          | 8.426.300.000          | 12.193.000.000         | 6.619.000.000          | 6.619.000.000          |
| - Nguyễn Hải Duy (i)                                                    | 58.562.363.000         | 58.562.363.000         | 81.609.363.000         | 49.780.000.000         | 26.733.000.000         | 26.733.000.000         |
| - Nguyễn Gia Long (i)                                                   | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| - Nguyễn Duy Ánh (i)                                                    | -                      | -                      | 500.000.000            | 500.000.000            | -                      | -                      |
| - Đỗ Quỳnh Ngân (i)                                                     | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| - Vũ Đức Tiến (i)                                                       | 2.400.000.000          | 2.400.000.000          | 22.400.000.000         | 20.000.000.000         | -                      | -                      |
| - Công ty CP Phú Nam Sơn (ii)                                           | 5.500.000.000          | 5.500.000.000          | 8.000.000.000          | 2.500.000.000          | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư đường sắt Đà Nẵng (iii)                       | 5.500.000.000          | 5.500.000.000          | 2.500.000.000          | -                      | 3.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (iv) | 299.791.382.221        | 299.791.382.221        | 376.044.991.528        | 376.148.093.078        | 299.894.483.771        | 299.894.483.771        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (v)                                   | 5.964.998.064          | 5.964.998.064          | 5.991.113.113          | 6.046.085.194          | 6.019.970.145          | 6.019.970.145          |
| <b>Vay dài hạn tới hạn trả (dưới 1 năm)</b>                             | <b>1.244.539.037</b>   | <b>1.244.539.037</b>   | <b>1.244.539.037</b>   | <b>879.305.500</b>     | <b>879.305.500</b>     | <b>879.305.500</b>     |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (vi) | 770.002.000            | 770.002.000            | 770.002.000            | 879.305.500            | 879.305.500            | 879.305.500            |
| - Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội (vii)      | 474.537.037            | 474.537.037            | 474.537.037            | -                      | -                      | -                      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

|                                                                                    | Tại ngày 31/12/2025    |                        | Trong năm              |                        | Tại ngày 01/01/2025    |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                    | Giá trị                | Số có khả năng         | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng         |
|                                                                                    | VND                    | trả nợ<br>VND          | VND                    | VND                    | VND                    | trả nợ<br>VND          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                 | <b>1.414.976.852</b>   | <b>1.414.976.852</b>   | <b>3.677.453.648</b>   | <b>2.582.476.796</b>   | <b>320.000.000</b>     | <b>320.000.000</b>     |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (vi)            | 110.000.000            | 110.000.000            | 1.779.305.500          | 1.989.305.500          | 320.000.000            | 320.000.000            |
| - Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội (vii)                 | 1.304.976.852          | 1.304.976.852          | 1.898.148.148          | 593.171.296            | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>423.230.559.174</b> | <b>423.230.559.174</b> | <b>550.393.760.326</b> | <b>470.628.960.568</b> | <b>343.465.759.416</b> | <b>343.465.759.416</b> |
| <b>Trong đó, khoản vay của các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 34)</b> | <b>66.462.363.000</b>  | <b>66.462.363.000</b>  | <b>106.509.363.000</b> | <b>69.780.000.000</b>  | <b>29.733.000.000</b>  | <b>29.733.000.000</b>  |

- (i) Vay ngắn hạn các cá nhân theo các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn vay 3 tháng tính từ ngày Tổng Công ty nhận được khoản tiền về tài khoản. Trong trường hợp đến ngày đáo hạn hợp đồng mà các cá nhân chưa có nhu cầu nhận lại tiền gốc thì hợp đồng vay này được tự động tái tục. Lãi suất 5% - 12%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp.
- (ii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn theo hợp đồng cho vay vốn số 506/RCC/PNS ngày 05/06/2025, thời hạn vay 3 tháng tính từ ngày Tổng Công ty nhận được khoản tiền về tài khoản, trong trường hợp đến ngày đáo hạn hợp đồng mà Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn chưa có nhu cầu nhận lại tiền gốc thì hợp đồng vay này được tự động tái tục. Lãi suất 14%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp.
- (iii) Vay ngắn hạn Công ty TNHH Vật tư đường sắt Đà Nẵng theo hợp đồng cho vay vốn số 09/12/RCC/ĐSDN ngày 16/12/2024 và số 200125/RCC/ĐSDN ngày 20/01/2025, thời hạn vay 3 tháng tính từ ngày Tổng Công ty nhận được khoản tiền về tài khoản, trong trường hợp đến ngày đáo hạn hợp đồng mà Công ty TNHH Vật tư đường sắt Đà Nẵng chưa có nhu cầu nhận lại tiền gốc thì hợp đồng vay này được tự động tái tục. Lãi suất 6%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/580058/HĐTD ngày 14/11/2024 có hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 1.000.000.000.000 đồng. Trong đó, hạn mức cho vay, BLTT, mở L/C là 300.000.000.000 VND và hạn mức bảo lãnh (không bao gồm BLTT) là 700.000.000.000 VND. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức nhưng không quá ngày 31/10/2025. Lãi suất cho vay được xác định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp giữa Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.
- (v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo khế ước nhận nợ 02/0012/2024/HDHM-PN/SHB.110200 với số tiền 5.991.113.113 VNĐ. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán phục vụ các hoạt động thi công xây dựng và thương mại nguyên vật liệu. Thời hạn vay là 10 tháng từ ngày giải ngân 20/02/2025 lãi suất 9%/năm áp dụng 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai số 2805/2024/HĐTC-PN/SHB.110200 ngày 28/5/2024 giữa SHB và Tổng Công ty.
- (vi) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng số 02/2021/580058/HĐTD ngày 14/09/2021 với thời hạn vay 60 tháng; hợp đồng số 01/2023/580058/HĐTD ngày 19/01/2023 với thời hạn vay 36 tháng; hợp đồng số 01/2025/580058/HĐTD ngày 28/03/2025 với thời hạn vay 24 tháng. Mục đích vay để đầu tư tài sản cố định với lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp giữa Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.
- (vii) Hợp đồng cho thuê tài chính số 2916/HĐCTTC ngày 08/09/2025 giữa Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST- chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình đường sắt Việt Nam với khoản nợ gốc 2.050.000.000 đồng; thời hạn thuê là 48 tháng và thanh toán gốc và lãi sau mỗi tháng vào ngày 30. Lãi suất thuê là lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,4%. Kỳ hạn xuất hóa đơn là một tháng một lần; ngày nhận nợ là 12/09/2025. Tài sản thuê là máy móc, thiết bị với mục đích hoạt động hợp pháp của bên thuê.



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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                                                    | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                    | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                 | <b>37.635.833.778</b> | <b>31.036.490.496</b> |
| - Chi phí lãi vay                                                                  | 27.417.885            | 380.749.256           |
| - Chi phí ứng tiền bán chứng khoán                                                 | 22.548.749            | -                     |
| - Trích trước chi phí công trình                                                   | 37.585.867.144        | 30.655.741.240        |
| + Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam                                      | 2.989.985.859         | 3.030.062.811         |
| + Gói thầu XL-VNT2-03: Cải tạo, nâng cấp đoạn Km1241+990-Km1314+930 Tỉnh Khánh Hòa | 2.557.473.058         | -                     |
| + Gói 04: Cầu Hòa Xuân                                                             | 8.347.704.378         | 9.038.758.753         |
| + Gói thầu XL-VNT2-01A                                                             | 1.703.081.937         | 5.611.294.436         |
| + Gói 12: Hầm babonneu                                                             | 3.812.567.747         | 3.913.028.274         |
| + Cầu Thanh Mai - tuyến Chợ Mới - Bắc Kạn                                          | 2.050.013.695         | 3.813.856.586         |
| + Gói XL-HNV2-03A dự án cải tạo nâng cấp Hà nội - Vinh                             | 2.791.333.225         | -                     |
| + Gói hầm 11A                                                                      | 7.075.458.505         | -                     |
| + Gói XL11 Quy Nhơn - Chí Thạnh (Ban QLDA 85)                                      | -                     | 4.837.329.223         |
| + Chi phí trích trước các công trình khác                                          | 6.258.248.740         | 411.411.157           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                  | <b>112.716.568</b>    | <b>371.018.012</b>    |
| - Trích trước cho thuê tài sản                                                     | 112.716.568           | 371.018.012           |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>37.748.550.346</b> | <b>31.407.508.508</b> |

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                 | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                 | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>7.329.943.483</b> | <b>3.430.029.549</b> |
| - Cổ tức lợi nhuận phải trả                     | 87.400.787           | 87.400.787           |
| - Lãi vay phải trả                              | 5.549.791.594        | 2.017.486.904        |
| - Thủ lao Hội đồng quản trị và Ủy ban Kiểm toán | 26.000.000           | 26.000.000           |
| - Nhận đặt cọc thuê văn phòng                   | 854.673.600          | 935.677.000          |
| - Phải trả khác                                 | 812.077.502          | 363.464.858          |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>67.000.000</b>    | <b>78.000.000</b>    |
| - Kinh phí đào tạo của cán bộ công nhân viên    | 67.000.000           | 78.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>7.396.943.483</b> | <b>3.508.029.549</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                            | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng              |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
|                                      | VND                       | VND                     | VND                                     | VND                    |
| <b>01/01/2024</b>                    | <b>320.647.490.000</b>    | <b>(166.165.431)</b>    | <b>41.191.688.546</b>                   | <b>361.673.013.115</b> |
| - Lãi trong năm trước                | -                         | -                       | 1.373.313.619                           | 1.373.313.619          |
| - Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -                         | -                       | (1.000.000.000)                         | (1.000.000.000)        |
| <b>31/12/2024</b>                    | <b>320.647.490.000</b>    | <b>(166.165.431)</b>    | <b>41.565.002.165</b>                   | <b>362.046.326.734</b> |
| <b>01/01/2025</b>                    | <b>320.647.490.000</b>    | <b>(166.165.431)</b>    | <b>41.565.002.165</b>                   | <b>362.046.326.734</b> |
| - Lãi trong năm nay                  | -                         | -                       | 7.971.275.107                           | 7.971.275.107          |
| - Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -                         | -                       | (600.000.000)                           | (600.000.000)          |
| <b>31/12/2025</b>                    | <b>320.647.490.000</b>    | <b>(166.165.431)</b>    | <b>48.936.277.272</b>                   | <b>369.417.601.841</b> |

**23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| Cổ đông                                    | 31/12/2025             |             | 01/01/2025             |             |
|--------------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                                            | Vốn góp                | Tỷ lệ       | Vốn góp                | Tỷ lệ       |
|                                            | VND                    | %           | VND                    | %           |
| - Ông Mai Thanh Phương                     | 9.524.300.000          | 3,0%        | -                      | 0,0%        |
| - Ông Nguyễn Duy Kiên                      | 32.400.000.000         | 10,1%       | -                      | 0,0%        |
| - Ông Phạm Ngọc Quốc<br>Cường              | 15.040.100.000         | 4,7%        | -                      | 0,0%        |
| - Công ty CP Chứng Khoán<br>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%       | -                      | 0,0%        |
| - Ông Trương Minh Ngọc                     | 37.970.000.000         | 11,8%       | -                      | 0,0%        |
| - Ông Tạ Hữu Diễn                          | -                      | 0,0%        | 62.410.750.000         | 19,5%       |
| - Ông Nguyễn Xuân Cường                    | -                      | 0,0%        | 27.704.300.000         | 8,6%        |
| - Ông Đậu Hoàng Việt                       | -                      | 0,0%        | 20.662.400.000         | 6,4%        |
| - Các cổ đông khác                         | 125.515.120.000        | 39,2%       | 151.424.940.000        | 47,3%       |
| <b>Cộng</b>                                | <b>320.647.490.000</b> | <b>100%</b> | <b>320.647.490.000</b> | <b>100%</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                              | <b>Năm 2025</b>        | <b>Năm 2024</b>        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng                | 437.101.255.271        | 712.228.129.040        |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng               | 6.171.441.677          | 12.958.280.888         |
| - Doanh thu cho thuê TSCĐ, CCDC              | 8.036.709.685          | 9.719.908.356          |
| - Doanh thu bán hàng hóa, vật tư             | 160.820.792.214        | 6.718.384.769          |
| - Doanh thu khác                             | 3.459.918.605          | 4.699.572.749          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>615.590.117.452</b> | <b>746.324.275.802</b> |
| <i>Trong đó, Doanh thu với bên liên quan</i> | <i>10.207.368.801</i>  | <i>21.039.700.930</i>  |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>      |                        |                        |

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | <b>Năm 2025</b>        | <b>Năm 2024</b>        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| - Giá vốn hợp đồng xây dựng     | 401.510.550.861        | 653.856.795.697        |
| - Giá vốn cho thuê văn phòng    | 4.250.586.793          | 13.307.434.546         |
| - Giá vốn cho thuê TSCĐ, CCDC   | 13.812.531.500         | 16.906.817.843         |
| - Giá vốn bán hàng hóa, vật tư  | 160.100.949.979        | 5.840.899.886          |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ khác | 3.066.453.985          | 2.568.254.717          |
| - Trích lập/Hoàn nhập dự phòng  | 105.820.996            | (4.294.723.286)        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>582.846.894.114</b> | <b>688.185.479.403</b> |

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                        | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>      |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                        | <b>VND</b>            | <b>VND</b>           |
| - Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay | 24.695.455            | 147.479.560          |
| - Lãi bán các khoản đầu tư             | 21.700.000.000        | 854.000.000          |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia          | -                     | 3.242.800.000        |
| - Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán     | 16.225.169.750        | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>37.949.865.205</b> | <b>4.244.279.560</b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                          | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| - Chi phí lãi vay                        | 30.954.629.791        | 26.689.691.137        |
| - Trích dự phòng tổn thất đầu tư dài hạn | 960.944.665           | 3.732.483.978         |
| - Phạt chậm thanh toán                   | 3.592.605.498         | -                     |
| - Chi phí tài chính khác                 | 369.538.130           | 5.880.000             |
| <b>Cộng</b>                              | <b>35.877.718.084</b> | <b>30.428.055.115</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                          | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu          | 1.240.062.156         | 361.131.848           |
| - Chi phí nhân công                      | 15.754.079.526        | 12.867.797.389        |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ dụng cụ | 2.343.228.655         | 2.625.973.596         |
| - Thuế, phí và lệ phí                    | 338.429.344           | 364.643.282           |
| - Chi phí/Hoàn nhập dự phòng             | -                     | 907.857.746           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 8.722.216.097         | 7.753.187.320         |
| - Chi phí bằng tiền khác                 | 2.593.993.731         | 2.124.021.074         |
| - Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi    | (8.313.991.000)       | -                     |
| <b>Cộng</b>                              | <b>22.678.018.509</b> | <b>27.004.612.255</b> |

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                 | <b>Năm 2025</b>        | <b>Năm 2024</b>        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| - Chi phí nguyên nhiên vật liệu | 3.700.713.621          | 272.595.841.911        |
| - Chi phí nhân công             | 24.112.612.649         | 20.992.253.326         |
| - Khấu hao tài sản cố định      | 12.821.421.282         | 13.182.727.198         |
| - Thuế, phí và lệ phí           | 339.429.344            | 3.521.143.190          |
| - Chi phí dự phòng              | (8.208.170.004)        | 907.857.746            |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 426.042.211.375        | 332.498.547.356        |
| - Chi phí khác bằng tiền        | 9.802.300.518          | 8.113.048.583          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>468.610.518.785</b> | <b>651.811.419.310</b> |

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                                    | <b>Năm 2025</b>      | <b>Năm 2024</b>      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| - Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 731.359.279          | 231.041.041          |
| - Tiền thuê đất được giảm          | 1.007.352.266        | 762.966.444          |
| - Tiền phạt thu được               | -                    | 18.305.969           |
| - Các khoản thu nhập khác          | 113.421.629          | 442.489              |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.852.133.174</b> | <b>1.012.755.943</b> |

**31. CHI PHÍ KHÁC**

|                                           | <b>Năm 2025</b>    | <b>Năm 2024</b>      |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                           | <b>VND</b>         | <b>VND</b>           |
| - Các khoản bị phạt hành chính, phạt thuế | 61.046.081         | 1.102.180.234        |
| - Xóa nợ theo nghị quyết của HĐQT         | 261.662.417        | -                    |
| - Các khoản khác                          | 1.238              | 30.000.000           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>322.709.736</b> | <b>1.132.180.234</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                        | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                        | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b>13.666.775.388</b> | <b>4.777.975.117</b>  |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>                       | <b>14.810.726.019</b> | <b>15.488.132.371</b> |
| Các khoản chi phí không được trừ                       | 622.708.498           | 2.343.480.234         |
| Lãi vay không được trừ do phát sinh giao dịch liên kết | 14.188.017.521        | 13.144.652.137        |
| <b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>                       | <b>-</b>              | <b>3.242.800.000</b>  |
| Cổ tức lợi nhuận được chia                             | -                     | 3.242.800.000         |
| <b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>                        | <b>28.477.501.407</b> | <b>17.023.307.488</b> |
| Thuế suất thuế TNDN                                    | 20%                   | 20%                   |
| <b>Thuế TNDN kỳ này</b>                                | <b>5.695.500.281</b>  | <b>3.404.661.498</b>  |
| <b>Thuế TNDN phải nộp</b>                              | <b>5.695.500.281</b>  | <b>3.404.661.498</b>  |

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có các khoản phải thu/phải trả trong năm:

| <b>Bên liên quan</b>                                                | <b>Mối quan hệ</b>                                |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 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<br>Thành Nam           | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng<br>quản trị |
| Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc                                      | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng<br>quản trị |
| Công ty CP Neo Floor                                                | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng<br>quản trị |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Neo<br>Global                | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng<br>quản trị |
| Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê                                     | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng<br>quản trị |
| Các thành viên HĐQT và BGĐ, những người<br>quản lý khác của Công ty | Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty           |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**Giao dịch với bên liên quan:**

|                                                             | <b>Năm 2025<br/>VND</b> | <b>Năm 2024<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Mua hàng từ bên liên quan</b>                            | <b>333.505.980.933</b>  | <b>162.961.974.975</b>  |
| - Công ty CP Công trình 791                                 | 15.422.293.342          | 9.282.060.708           |
| - Công ty CP Công trình 792                                 | 30.861.906.592          | 20.930.946.297          |
| - Công ty CP Công trình 793                                 | 48.403.097.009          | 18.936.560.164          |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796              | 23.833.102.218          | 29.537.664.867          |
| - Công ty CP Công trình Cơ giới 798                         | 23.272.399.449          | 18.040.620.283          |
| - Công ty CP Công trình 875                                 | 15.279.149.598          | 16.352.006.963          |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878              | 12.143.215.000          | 10.491.195.487          |
| - Công ty CP Công trình 879                                 | 30.167.208.690          | 9.598.591.668           |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | 17.521.164.791          | 28.364.683.538          |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 834.436.444             | 1.427.645.000           |
| - Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc                            | 97.200.000              | -                       |
| - Công ty CP Neo Floor                                      | 31.716.279.000          | -                       |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Neo                | 44.616.392.800          | -                       |
| - Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê                           | 39.338.136.000          | -                       |
| <b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>                           | <b>10.207.368.801</b>   | <b>21.039.700.930</b>   |
| - Công ty CP Công trình 791                                 | 100.983.000             | 471.337.600             |
| - Công ty CP Công trình 792                                 | 1.548.295.333           | 4.043.985.255           |
| - Công ty CP Công trình 793                                 | 482.749.677             | 2.120.746.091           |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796              | 1.453.647.297           | 3.212.895.849           |
| - Công ty CP Công trình Cơ giới 798                         | 2.192.018.710           | 988.367.540             |
| - Công ty CP Công trình 875                                 | 511.434.259             | 1.447.555.081           |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878              | 2.551.276.012           | 1.504.926.414           |
| - Công ty CP Công trình 879                                 | 322.968.805             | 200.831.757             |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | 606.522.072             | 6.264.832.016           |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 77.670.000              | 277.850.000             |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản<br>Thành Nam | -                       | 146.569.691             |
| - Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội                     | 359.803.636             | 359.803.636             |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>                          | <b>-</b>                | <b>3.242.800.000</b>    |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | -                       | 3.242.800.000           |
| <b>Góp vốn vào công ty con</b>                              | <b>3.126.913.345</b>    | <b>-</b>                |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | 3.126.913.345           | -                       |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                      | <b>3.654.701.449</b>    | <b>442.030.247</b>      |
| - Ông Nguyễn Hải Duy                                        | 2.967.906.930           | 442.030.247             |
| - Ông Vũ Đức Tiến                                           | 398.136.986             | -                       |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 288.657.533             | -                       |
| <b>Thuê tài chính máy móc, thiết bị</b>                     | <b>2.314.814.815</b>    | <b>-</b>                |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | 2.314.814.815           | -                       |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Số dư với bên liên quan :

|                                                             | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                             | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu của khách hàng</b>                              | <b>33.324.866.528</b>  | <b>54.635.153.664</b>  |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 83.883.600             | -                      |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796              | 2.748.165.095          | 14.778.896.014         |
| - Công ty CP Công trình 875                                 | -                      | 12.254.165.862         |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878              | 29.766.903.533         | 26.876.177.488         |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản<br>Thành Nam | 725.914.300            | 725.914.300            |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                              | <b>213.470.361.614</b> | <b>183.802.798.932</b> |
| - Công ty CP Công trình 791                                 | 15.800.481.533         | 17.018.159.696         |
| - Công ty CP Công trình 792                                 | 21.108.775.882         | 20.658.853.484         |
| - Công ty CP Công trình 793                                 | 29.116.424.011         | 35.668.836.020         |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796              | 33.765.330.061         | 24.641.788.888         |
| - Công ty CP Công trình Cơ giới 798                         | 36.527.891.098         | 28.176.494.147         |
| - Công ty CP Công trình 875                                 | 29.802.932.179         | 15.203.446.777         |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878              | 17.449.806.882         | 12.347.484.882         |
| - Công ty CP Công trình 879                                 | 25.995.919.968         | 26.087.735.038         |
| - Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc                            | 3.902.800.000          | 4.000.000.000          |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                               | <b>66.418.460</b>      | <b>36.233.520</b>      |
| - Công ty CP Công trình 879                                 | 66.418.460             | 36.233.520             |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          | <b>137.627.490.249</b> | <b>12.240.732.829</b>  |
| - Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai                              | 14.178.881.069         | 11.906.496.000         |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 1.671.187.636          | 334.236.829            |
| - Công ty Cổ phần Neo Floor                                 | 34.253.581.320         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo<br>Global       | 48.185.704.224         | -                      |
| - Công ty cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa<br>Pha Lê      | 39.338.136.000         | -                      |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                    | <b>35.086.838.991</b>  | <b>25.981.721.302</b>  |
| - Công ty CP Đá Hoàng Mai                                   | 35.086.838.991         | 25.981.721.302         |
| <b>Các khoản phải trả khác</b>                              | <b>4.639.030.722</b>   | <b>1.740.703.809</b>   |
| - Ông Nguyễn Hải Duy                                        | 4.127.109.450          | 1.585.289.644          |
| - Công ty TNHH MVT Vật tư Đường sắt Đà Nẵng                 | 294.657.533            | 6.000.000              |
| - Công ty CP Công trình 793                                 | 69.569.455             | 39.458.185             |
| - Công ty CP Công trình 875                                 | 16.777.920             | 9.279.360              |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878              | 26.895.980             | 26.895.980             |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796              | 18.735.904             | 10.182.560             |
| - Công ty CP Công trình 791                                 | 25.284.480             | 3.598.080              |
| - Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội                     | 60.000.000             | 60.000.000             |
| <b>Các khoản vay ngắn hạn</b>                               | <b>66.462.363.000</b>  | <b>29.733.000.000</b>  |
| - Ông Nguyễn Hải Duy                                        | 58.562.363.000         | 26.733.000.000         |
| - Ông Vũ Đức Tiến                                           | 2.400.000.000          | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Vật tư đường sắt Đà Nẵng                 | 5.500.000.000          | 3.000.000.000          |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán:**

|                            | <b>Năm 2025</b>      | <b>Năm 2024</b>      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
|                            | <b>3.512.197.000</b> | <b>2.275.573.250</b> |
| - Ông Mai Thanh Phương     | 111.111.000          | 111.111.000          |
| - Ông Tạ Hữu Diễn          | 516.611.000          | 734.660.000          |
| - Ông Võ Văn Phúc          | 693.323.000          | 566.862.600          |
| - Ông Phạm Hồng Thắng      | 33.333.000           | 33.333.000           |
| - Ông Phạm Ngọc Quốc Cường | 55.556.000           | 111.111.000          |
| - Ông Lưu Xuân Quỳnh       | 326.271.000          | -                    |
| - Ông Kiều Nghị            | 250.832.000          | 254.581.640          |
| - Bà Vũ Thị Hải Yến        | 599.971.000          | 463.914.010          |
| - Ông Vũ Đức Tiến          | 511.611.000          | -                    |
| - Bà Đỗ Thị Hường          | 22.222.000           | -                    |
| - Ông Vũ Anh Minh          | 290.556.000          | -                    |
| - Ông Lưu Xuân Thủy        | 100.800.000          | -                    |

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

**Người lập biểu**



**Lê Phú Minh Đức**

**Kế toán trưởng**



**Lê Phú Minh Đức**

**Tổng Giám đốc**



**Võ Văn Phúc**