

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



Tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 49

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 hợp nhất 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.

Người đại diện theo pháp luật

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

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 hợp nhất kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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.

Chạy máy và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Số: 813/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, 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 hợp nhất 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 25/07/2026, từ trang 05 đến trang 49 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 300325.006/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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		910.618.305.813	743.854.633.170
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	52.321.746.245	11.626.302.864
Tiền	111		51.321.746.245	9.956.133.329
Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.670.169.535
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		707.023.975.754	524.820.488.614
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	453.082.063.010	329.729.503.172
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	246.348.235.227	197.214.050.617
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	15.324.884.365	14.292.489.427
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	9	(7.731.206.848)	(16.415.554.602)
Hàng tồn kho	140	10	124.933.681.351	178.736.264.575
Hàng tồn kho	141		131.273.915.370	185.076.498.594
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.340.234.019)	(6.340.234.019)
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.338.902.463	28.671.577.117
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	899.229.754	1.852.148.224
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	1.579.563.329	1.610.099.255
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		260.672.419.971	302.700.820.579
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.619.712.770	2.381.574.681
Phải thu dài hạn khác	216	8	2.619.712.770	2.381.574.681
Tài sản cố định	220		60.265.249.826	72.137.748.241
Tài sản cố định hữu hình	221	11	54.510.741.928	68.441.462.563
- Nguyên giá	222		277.167.655.624	295.509.906.916
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(222.656.913.696)	(227.068.444.353)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	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)
Bất động sản đầu tư	230	14	2.897.686.162	2.994.275.698
- 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)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		190.066.696.565	217.527.641.230
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	800.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	16	226.089.860.000	253.389.860.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	254		(36.823.163.435)	(35.862.218.770)
Tài sản dài hạn khác	260		4.823.074.648	7.659.580.729
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3.646.018.370	6.831.886.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	35	1.177.056.278	827.694.141
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.171.290.725.784	1.046.555.453.749

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		753.959.369.227	635.331.217.332
Nợ ngắn hạn	310		743.137.555.614	627.255.963.897
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	251.440.487.202	195.428.209.696
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.772.122.005	34.672.805.891
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	14.896.865.628	13.262.842.111
Phải trả người lao động	314		6.019.955.440	5.037.245.169
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	37.796.525.590	31.046.892.559
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	763.636.368	763.636.368
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	9.113.419.617	5.227.143.910
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	416.315.582.322	340.645.759.416
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.018.961.442	1.171.428.777
Nợ dài hạn	330		10.821.813.613	8.075.253.435
Chi phí phải trả dài hạn	333	22	112.716.568	371.018.012
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	7.261.047.943	5.854.545.423
Phải trả dài hạn khác	337	23	147.000.000	158.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.414.976.852	320.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.886.072.250	1.371.690.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		417.331.356.557	411.224.236.417
Vốn chủ sở hữu	410	24	417.331.356.557	411.224.236.417
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		4.881.541.949	4.471.159.235
Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.296.421.018	1.296.421.018
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.119.687.019	46.262.639.263
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.417.227.898	46.104.863.861
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.702.459.121	157.775.402
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.386.216.571	38.546.526.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.171.290.725.784	1.046.555.453.749

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Lê Phú Minh Đức

Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức



Vũ Văn Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	654.661.848.043	776.639.692.661
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		654.661.848.043	776.639.692.661
Giá vốn hàng bán	11	26	611.308.442.387	700.280.248.189
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		43.353.405.656	76.359.444.472
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	38.018.441.638	287.754.086
Chi phí tài chính	22	28	35.595.491.783	30.534.269.910
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.672.403.490	26.795.905.932
Chi phí bán hàng	25	29	864.701.292	1.208.649.484
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	29.538.007.641	34.101.360.814
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.373.646.578	10.802.918.350
Thu nhập khác	31	32	1.998.941.868	1.148.253.747
Chi phí khác	32	33	864.781.350	2.489.135.662
Lợi nhuận khác	40		1.134.160.518	(1.340.881.915)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.507.807.096	9.462.036.435
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	6.721.483.083	5.631.568.864
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	35	(349.362.137)	84.665.641
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.135.686.150	3.745.801.930
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		8.702.459.121	1.313.805.244
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.433.227.029	2.431.996.686
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	271	13
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	36	271	13

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

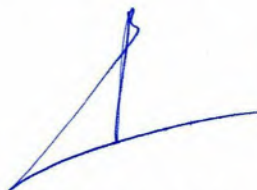
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Phú Minh Đức



Lê Phú Minh Đức



Võ Văn Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		16.507.807.096	9.462.036.435
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		14.148.684.225	14.644.836.888
Các khoản dự phòng	03		(7.209.020.839)	1.031.463.438
Lãi/(lỗ) hoạt động đầu tư	05		(22.524.631.167)	(518.795.127)
Chi phí lãi vay	06		30.672.403.490	26.795.905.932
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		31.595.242.805	51.415.447.566
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(169.760.073.780)	(37.714.320.110)
Tăng/(giảm) hàng tồn kho	10		53.802.583.224	71.476.108.234
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)	11		59.946.669.094	(211.182.671.498)
Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12		3.185.868.218	4.636.603.589
Tiền lãi vay đã trả	14		(27.134.098.800)	(24.601.665.757)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.098.819.026)	(14.841.688.075)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.255.346.706)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(51.462.628.265)	(162.067.532.757)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.314.814.815)	(1.829.598.858)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.714.814.815	932.545.455
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(800.000.000)	(214.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	6.104.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		15.793.271.888	305.809.853
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		15.393.271.888	(208.987.243.550)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		546.649.221.289	473.110.482.231
Tiền trả nợ gốc vay	34		(469.884.421.531)	(412.948.860.882)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.190.045.792)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		76.764.799.758	57.971.575.557
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		40.695.443.381	(313.083.200.750)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	11.626.302.864	324.709.503.614
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	52.321.746.245	11.626.302.864

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 hợp nhất)

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 164 người (Tại ngày 31/12/2024 là 181 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu trong năm: Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động chính của Tổng Công ty và các công ty con 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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1.6 CẤU TRÚC TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty có các Công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai	Nghệ An	54,79	Sản xuất công nghiệp và xây lắp
Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	Đà Nẵng	100	Sản xuất công nghiệp, xây lắp và thương mại

(i) Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai (“Đá Hoàng Mai”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901437166 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2011 và cấp thay đổi lần thứ 07 vào ngày 28 tháng 7 năm 2025. Đá Hoàng Mai có trụ sở tại: Khối Tân Thành, Phường Hoàng Mai, Tỉnh Nghệ An. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con là: khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đúc sắt, thép; sửa chữa máy móc, thiết bị; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại Đá Hoàng Mai là 54,79%.

(ii) Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng (“DRM”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2005 và cấp thay đổi lần thứ 11 vào ngày 14 tháng 11 năm 2024. DRM có trụ sở tại số 61 Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, TP Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con là: bán buôn vật tư, thiết bị và phụ tùng máy móc; xây dựng công trình đường bộ; xây dựng công trình đường sắt; sản xuất tấm bê tông đúc sẵn, ống, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép; lắp ráp và sản xuất ghi, phụ kiện đường sắt... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại DRM là 100%.

2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính kết thúc cùng ngày. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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 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.

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

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 khác	03 – 20 năm
- Phương tiện vận tải	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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuê tài chính của Tổng 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 Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê. Cụ thể, tài sản cố định thuê tài chính của Tổng công ty là máy móc thiết bị, được trích khấu hao từ 05 đến 20 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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

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 tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

Các loại chi phí trả trước của 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận theo số tiền nộp theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền, được công ty phân bổ theo thời gian khai thác mỏ.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

- 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.17 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

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

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

4.18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về thuê tài sản được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

4.19 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 Hội đồng quản trị 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.

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

4.20 DOANH THU

Doanh thu bán hàng

Doanh thu dịch vụ 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. 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 Tổng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.20 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 hợp nhất khác biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Tổng Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.21 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.

4.22 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.23 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm, 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.

4.24 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 hợp nhất. Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.25 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU, LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.26 THÔNG TIN BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	252.817.940	244.429.581
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.068.928.305	9.711.703.748
- Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	1.670.169.535
Cộng	52.321.746.245	11.626.302.864

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đà Nẵng với lãi suất 1,6%/năm.

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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ban Quản lý dự án đường sắt	69.493.799.398	-	109.366.005.574	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66.029.392.655	-	66.029.392.655	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29.798.903.533	-	26.938.662.488	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	7.695.102.815	-	19.725.833.734	-
- Công ty CP Công trình 875	1.954.303.435	-	14.195.269.297	-
- 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	-
- Ban QLDA 85	23.811.630.000	-	-	-
- 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 Hồng	59.198.188.090	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	98.588.316.586	(2.195.611.030)	65.925.652.762	(2.565.967.784)
Cộng	453.082.063.010	(4.682.567.875)	329.729.503.172	(10.855.825.929)
<i>Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>44.609.929.506</i>	<i>-</i>	<i>65.771.734.603</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết theo Thuyết minh số 38)</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 HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Công trình 793	29.116.424.011	-	35.668.836.020	-
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	36.527.891.098	-	28.176.494.147	-
- Công ty CP Công trình 879	25.995.919.968	-	26.087.735.038	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	33.765.330.061	-	24.641.788.888	-
- Công ty CP Công trình 792	21.108.775.882	-	20.658.853.484	-
- Công ty CP Công trình 791	15.800.481.533	-	17.018.159.696	-
- 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 Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	1.712.271.000	(513.681.300)	1.712.271.000	(1.712.271.000)
- Các đối tượng khác	35.068.402.613	-	15.698.980.685	-
Cộng	246.348.235.227	(513.681.300)	197.214.050.617	(1.712.271.000)
<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 38)</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 HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	3.509.918.417	-	8.475.815.905	-
- 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	2.239.965.948	(272.457.673)	2.241.673.522	(272.457.673)
Cộng	15.324.884.365	(2.534.957.673)	14.292.489.427	(3.847.457.673)
Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.619.712.770	-	2.381.574.681	-
- Ông Nguyễn Hải Duy	-	-	4.219.904.110	-
- Công ty CP Công trình 879	-	-	36.233.520	-
Cộng	2.619.712.770	-	2.381.574.681	-
Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 38)	66.418.460	-	4.256.137.630	-

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 HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. NỢ XẤU

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
	VND	có thể thu hồi VND	VND	VND	có thể thu hồi VND	VND
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 1 - CTCP (*)	8.289.858.145	5.802.901.300	(2.486.956.845)	8.289.858.145	-	(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 Cổ phần 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 đối tượng khác	5.757.930.703	3.289.862.000	(2.468.068.703)	3.229.594.703	391.169.246	(2.838.425.457)
Cộng	19.335.059.848	11.603.853.000	(7.731.206.848)	16.806.723.848	391.169.246	(16.415.554.602)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	14.760.152.400	-	35.841.583.605	-
- Công cụ, dụng cụ	271.837.285	-	365.723.180	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	96.373.020.918	(6.340.234.019)	123.459.445.830	(6.340.234.019)
- Thành phẩm	14.310.627.732	-	22.257.770.287	-
- Hàng hóa	5.558.277.035	-	3.151.975.692	-
Cộng	131.273.915.370	(6.340.234.019)	185.076.498.594	(6.340.234.019)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	71.224.328.659	188.726.643.522	33.785.353.755	1.773.580.980	295.509.906.916
- Thanh lý, nhượng bán	-	(18.342.251.292)	-	-	(18.342.251.292)
31/12/2025	<u>71.224.328.659</u>	<u>170.384.392.230</u>	<u>33.785.353.755</u>	<u>1.773.580.980</u>	<u>277.167.655.624</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	(43.995.951.892)	(159.621.181.027)	(21.768.404.032)	(1.682.907.402)	(227.068.444.353)
- Khấu hao trong năm	(2.202.495.038)	(9.456.406.603)	(2.075.722.192)	(60.878.261)	(13.795.502.094)
- Thanh lý, nhượng bán	-	18.207.032.751	-	-	18.207.032.751
31/12/2025	<u>(46.198.446.930)</u>	<u>(150.870.554.879)</u>	<u>(23.844.126.224)</u>	<u>(1.743.785.663)</u>	<u>(222.656.913.696)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	<u>27.228.376.767</u>	<u>29.105.462.495</u>	<u>12.016.949.723</u>	<u>90.673.578</u>	<u>68.441.462.563</u>
31/12/2025	<u>25.025.881.729</u>	<u>19.513.837.351</u>	<u>9.941.227.531</u>	<u>29.795.317</u>	<u>54.510.741.928</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 80.774.238.720 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 87.427.323.825 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử đất VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	4.862.375.400	160.000.000	5.022.375.400
31/12/2025	4.862.375.400	160.000.000	5.022.375.400
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	(1.211.423.044)	(114.666.678)	(1.326.089.722)
- Khấu hao trong năm	(111.916.668)	-	(111.916.668)
31/12/2025	(1.323.339.712)	(114.666.678)	(1.438.006.390)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	3.650.952.356	45.333.322	3.696.285.678
31/12/2025	3.539.035.688	45.333.322	3.584.369.010

(*) 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 m² và khu đất tại xã Hưng Thịnh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với diện tích 19.306,7 m², thời hạn sử dụng đất đến tháng 03 năm 2046.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(*) 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.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

(*) Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là 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.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	899.229.754	1.852.148.224
- 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	247.301.289
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.679.647	13.660.378
Dài hạn	3.646.018.370	6.831.886.588
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.182.686.410	3.724.967.064
- Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	613.182.102	649.251.630
- Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị	1.846.836.958	1.948.450.321
- Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	196.371.769
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.312.900	312.845.804
Cộng	4.545.248.124	8.684.034.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	800.000.000	800.000.000	-	-	-	-
- Công ty TNHH Fecon Raito Hoàng Mai	800.000.000	800.000.000	-	-	-	-
Tổng	800.000.000	800.000.000	-	-	-	-

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	226.089.860.000		(36.823.163.435)	253.389.860.000		(35.862.218.770)
- 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	(*)	-
Tổng	226.089.860.000		(36.823.163.435)	253.389.860.000		(35.862.218.770)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác còn lại để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh liên kết, đầu tư dài hạn khác của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty liên doanh liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Fecon Raito Hoàng Mai	Thành phố Đà Nẵng	40%	22%	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao

Tên công ty nhận đầu tư khác	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Công trình 791	Nghệ An	18,85%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Công trình 792	Quảng Bình	18,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Công trình 793	Quảng Trị	12,47%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	Thành phố Hồ Chí Minh	10,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	Hà Nội	10,28%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Công trình 875	Đà Nẵng	10,25%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	Thừa Thiên Huế	10,78%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Công trình 879	Thừa Thiên Huế	17,40%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Vật tư Đường sắt Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	8,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Neo Floor	Thành phố Hải Phòng	18,33%	Sản xuất, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

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 VND	VND	trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	7.279.229.000	7.279.229.000	1.150.274.000	1.150.274.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển 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	-	-
- 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 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 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 CP Nhân Luật Miền Bắc	7.114.532.879	7.114.532.879	6.563.829.573	6.563.829.573
- Các đối tượng khác	6.780.972.542	6.780.972.542	52.484.580.008	52.484.580.008
Cộng	251.440.487.202	251.440.487.202	195.428.209.696	195.428.209.696
<i>Trong đó, Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 38)</i>	<i>121.933.306.595</i>	<i>121.933.306.595</i>	<i>97.200.000</i>	<i>97.200.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Ban Quản lý dự án 85	-	-	19.358.767.600	19.358.767.600
- Ban Quản lý dự án Đường sắt	278.805.915	278.805.915	5.543.116.965	5.543.116.965
- Ban Quản lý dự án Đường Hồ Chí Minh	626.321.214	626.321.214	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	2.269.803.609	2.269.803.609	1.425.636.326	1.425.636.326
Cộng	5.772.122.005	5.772.122.005	34.672.805.891	34.672.805.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	693.037.549	53.957.163.454	54.274.510.240	1.010.384.335
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.832.678.534	6.963.661.620	3.098.819.026	7.967.835.940
- Thuế thu nhập cá nhân	1.416.576.349	746.758.294	161.785.629	831.603.684
- Thuế tài nguyên	95.250.200	512.742.000	572.314.000	154.822.200
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.027.069.335	4.541.505.102	1.514.435.767
- Các loại thuế khác	97.891.542	681.354.341	593.228.358	9.765.559
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	761.431.454	630.282.282	1.642.845.454	1.773.994.626
Cộng	14.896.865.628	66.519.031.326	64.885.007.809	13.262.842.111
	31/12/2025	Số phải thu trong năm	Số đã thực thu/ khấu trừ trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.579.563.329	67.408.384	97.944.310	1.610.099.255
Cộng	1.579.563.329	67.408.384	97.944.310	1.610.099.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
VAY NGẮN HẠN	416.315.582.322	416.315.582.322	544.216.306.678	468.546.483.772	340.645.759.416	340.645.759.416
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>415.071.043.285</i>	<i>415.071.043.285</i>	<i>542.971.767.641</i>	<i>467.667.178.272</i>	<i>339.766.453.916</i>	<i>339.766.453.916</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	-	-
Bà Nguyễn Thị Khoa	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (iii)	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 (iv)	5.964.998.064	5.964.998.064	5.991.113.113	6.046.085.194	6.019.970.145	6.019.970.145
Vay và nợ dài hạn tới hạn trả (dưới 1 năm)	1.244.539.037	1.244.539.037	1.244.539.037	879.305.500	879.305.500	879.305.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (v)	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 (vi)	474.537.037	474.537.037	474.537.037	-	-	-
VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	1.414.976.852	1.414.976.852	3.677.453.648	2.582.476.796	320.000.000	320.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (v)	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 (vi)	1.304.976.852	1.304.976.852	1.898.148.148	593.171.296	-	-
Tổng cộng	417.730.559.174	417.730.559.174	547.893.760.326	471.128.960.568	340.965.759.416	340.965.759.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô 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.
- (iv) 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 VND. 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.
- (v) 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.
- (vi) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	763.636.368	763.636.368
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	763.636.368	763.636.368
Dài hạn	7.261.047.943	5.854.545.423
- Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	5.090.909.055	5.854.545.423
- Lãi chưa thực hiện liên quan đến thuê lại tài sản	2.170.138.888	-
Cộng	8.024.684.311	6.618.181.791

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	37.796.525.590	31.046.892.559
- 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	30.666.143.303
+ 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	-
+ Gói 12: Hầm babonneu	3.812.567.747	-
+ Cầu Thanh Mai - tuyến Chợ Mới - Bắc Kạn	2.050.013.695	-
+ Gói XL-HNV2-03A dự án cải tạo nâng cấp Hà nội	2.791.333.225	-
+ Gói hầm 11A	7.075.458.505	-
+ Gói XL11 Quy Nhơn - Chí Thạnh (Ban QLDA 85)	-	5.611.294.436
+ Chi phí trích trước các công trình khác	6.258.248.740	12.986.027.303
- Chi phí phải trả khác	160.691.812	-
b) Dài hạn	112.716.568	371.018.012
- Trích trước chi phí cho thuê tài sản	112.716.568	371.018.012
Cộng	37.909.242.158	31.417.910.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	9.113.419.617	5.227.143.910
- Kinh phí công đoàn	28.642.388	88.090.525
- Bảo hiểm xã hội	124.866.560	129.048.202
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	79.680.000	47.896.800
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	87.400.787	87.400.787
- Lãi vay phải trả	5.549.791.594	2.011.486.904
- Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.756.000.000	1.416.000.000
- Phải trả khác	1.487.038.288	1.447.220.692
Dài hạn	147.000.000	158.000.000
- Kinh phí đào tạo của Cán bộ Công nhân viên	147.000.000	158.000.000
Cộng	9.260.419.617	5.385.143.910
Trong đó, Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 38)	4.344.373.189	1.734.703.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
01/01/2024	320.647.490.000	5.332.962.934	1.296.421.018	46.439.064.706	31.176.919.094	404.892.857.752
- Lãi trong năm trước	-	-	-	1.313.805.244	2.431.996.686	3.745.801.930
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(2.190.045.792)	(2.190.045.792)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.196.004.545)	(132.372.928)	(1.328.377.473)
- Điều chỉnh do giảm vốn đầu tư tại công ty con	-	(861.803.699)	-	(294.226.142)	7.260.029.841	6.104.000.000
31/12/2024	320.647.490.000	4.471.159.235	1.296.421.018	46.262.639.263	38.546.526.901	411.224.236.417
01/01/2025	320.647.490.000	4.471.159.235	1.296.421.018	46.262.639.263	38.546.526.901	411.224.236.417
- Lãi/Lỗ trong năm	-	-	-	8.702.459.121	1.433.227.029	10.135.686.150
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(901.652.665)	-	(901.652.665)
- Điều chỉnh do tăng tỷ lệ đầu tư vào công ty con	-	410.382.714	-	56.241.300	(3.593.537.359)	(3.126.913.345)
31/12/2025	320.647.490.000	4.881.541.949	1.296.421.018	54.119.687.019	36.386.216.571	417.331.356.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
- 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 Cường	15.040.100.000	4,7%	-	0,0%
- Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	31.057.500.000	9,7%	31.057.500.000	9,7%
- Ông Nguyễn Hải Duy	27.387.600.000	8,5%	27.387.600.000	8,5%
- Ông Nguyễn Đức Giang	41.752.870.000	13,0%	-	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	39,1%	151.424.940.000	47,2%
Cộng	320.647.490.000	100%	320.647.490.000	100%

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	320.647.490.000	320.647.490.000
- Vốn góp cuối năm	320.647.490.000	320.647.490.000
Chia cổ tức:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	87.400.787	87.400.787
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	2.190.045.792
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	2.190.045.792
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	-	2.190.045.792
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	2.190.045.792
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	87.400.787	87.400.787

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.064.749	32.064.749
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.064.749	32.064.749
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.064.749	32.064.749
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.064.749	32.064.749
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	32.064.749	32.064.749
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu xây lắp	446.259.765.069	712.228.129.040
- Doanh thu sản xuất công nghiệp	13.749.232.000	34.295.137.250
- Doanh thu cho thuê văn phòng	8.197.856.306	6.718.384.769
- Doanh thu cho thuê tài sản cố định, công cụ dụng cụ	8.036.709.685	11.675.755.550
- Doanh thu cung cấp vật tư, hàng hóa	160.820.792.214	7.197.675.514
- Doanh thu khác	17.597.492.769	4.524.610.538
Cộng	654.661.848.043	776.639.692.661
<i>Trong đó, Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</i>	<i>9.927.070.710</i>	<i>14.880.304.928</i>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn xây lắp	407.282.990.088	647.069.089.296
- Giá vốn sản xuất công nghiệp	9.778.318.710	24.346.645.246
- Giá vốn cho thuê văn phòng	4.488.232.936	5.840.899.886
- Giá vốn cho thuê tài sản cố định, công cụ dụng cụ	13.812.531.500	16.386.549.245
- Giá vốn cung cấp vật tư, hàng hóa	160.100.949.979	8.559.882.166
- Giá vốn khác	15.739.598.178	2.371.905.636
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	105.820.996	(4.294.723.286)
Cộng	611.308.442.387	700.280.248.189

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	93.271.888	287.754.086
- Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	16.225.169.750	-
- Lãi từ bán các khoản đầu tư	21.700.000.000	-
Cộng	38.018.441.638	287.754.086

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	30.672.403.490	26.795.905.932
- 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
Cộng	35.595.491.783	30.534.269.910
<i>Trong đó, Chi phí tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</i>	<i>3.366.043.916</i>	<i>1.585.289.644</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nhân công	63.688.000	63.900.000
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	75.022.414	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	54.754.378	45.479.616
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	671.236.500	1.099.269.868
Cộng	864.701.292	1.208.649.484

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu vật liệu	1.304.472.676	428.409.868
- Chi phí nhân công	19.300.712.715	16.986.465.779
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng văn phòng	62.089.162	79.486.772
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	3.262.580.135	3.534.900.220
- Thuế, phí và lệ phí	352.271.192	421.826.388
- Chi phí/ Hoàn nhập dự phòng	(8.313.991.000)	907.857.746
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.730.423.987	9.244.501.886
- Chi phí bằng tiền khác	2.839.448.774	2.497.912.155
Cộng	29.538.007.641	34.101.360.814

Trong đó, Chi phí quản lý với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- 448.000.000

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên nhiên vật liệu	22.475.160.513	262.369.269.985
- Chi phí nhân công	39.962.643.728	35.181.155.668
- Khấu hao tài sản cố định	14.572.012.430	14.439.535.452
- Chi phí công cụ dụng cụ	149.780.231	290.095.026
- Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	(8.208.170.004)	907.857.746
- Thuế, phí và lệ phí	1.883.062.114	5.983.505.857
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	443.416.749.042	344.852.222.670
- Chi bằng tiền, chi phí khác	18.290.628.586	8.724.031.900
Cộng	532.541.866.640	672.747.674.304

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	731.359.279	231.041.041
- Thu từ tiền bồi thường bảo hiểm chi trả	-	18.305.969
- Tiền thuê đất được giảm	1.007.352.266	762.966.444
- Thu nhập khác	260.230.323	135.940.293
Cộng	1.998.941.868	1.148.253.747

Trong đó, Thu nhập khác với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

60.000.000 178.602.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt hành chính, phạt thuế	559.117.695	1.813.886.622
- Xóa nợ theo nghị quyết của HĐQT	261.662.417	-
- Các khoản khác	44.001.238	675.249.040
Cộng	864.781.350	2.489.135.662

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	5.695.500.281	3.404.661.498
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	1.025.982.802	1.881.931.470
- Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	344.975.896
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.721.483.083	5.631.568.864

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.177.056.278	827.694.141
Tổng	1.177.056.278	827.694.141

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(349.362.137)	84.665.641
Tổng	(349.362.137)	84.665.641

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.702.459.121	1.313.805.244
Lãi bỏ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.702.459.121	1.313.805.244
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(901.652.665)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.064.749	32.064.749
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	271	13

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại do việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024.

37. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tổng Công ty có ký hợp đồng thuê khu đất 120,8 m² tại số 22, ngõ 371 phố Kim Mã, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm văn phòng làm việc, thời hạn thuê từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 15 tháng 10 năm 2043. Theo hợp đồng này, Tổng Công ty đã trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Ngoài ra, Tổng Công ty và các công ty con có ký các hợp đồng thuê đất theo hình thức trả tiền thuê hàng năm tại các địa điểm sau:

STT	Vị trí khu đất	Diện tích (m ²)	Mục đích	Thời hạn thuê
1	Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội	2005,2	Văn phòng làm việc và kinh doanh dịch vụ	30 năm (từ 26/12/2001 đến 26/12/2031)
2	Phường Tân Thới Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	1220,5	Cơ sở sản xuất kinh doanh	50 năm (từ 25/05/2005 đến 25/05/2055)
3	Số 187 Hùng Vương, thành phố Huế	2120	Kho vật tư	30 năm (từ 11/04/2001 đến 11/04/2031)
4	Số 131 Thạch Hãn, phường Thuận Hòa, thành phố Huế	5976	Đất xây dựng	30 năm (từ 21/03/2001 đến 21/03/2031)
5	Số 61 Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Khánh Bắc, thành phố Đà Nẵng	78422	Văn phòng làm việc	Đến 01/01/2046
6	37, 42 Nguyễn Phước Chu, phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng	2237,3	Cho thuê lại	Đến 03/07/2029
7	Khối Tân Thành, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An	185415,2	Văn phòng làm việc, kho vật tư, khai thác khoáng sản,...	Đến 23/10/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. 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 với Tổng công ty trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Công trình 791	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 792	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 793	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP 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 Công trình 875	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Thu Ngân	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Xây dựng Hạ Long	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Khoáng sản Minh Cẩm	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Chứng khoán An Phát	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Ông Nguyễn Hải Duy	Người đại diện pháp luật Công ty là bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Neo Floor	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Neo Global	Thành viên quản lý chủ chốt của Tổng Công ty
Các thành viên HĐQT và BGD, những người quản lý khác của Tổng Công ty	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng từ bên liên quan	322.753.568.117	133.169.646.437
- Công ty CP Công trình 791	16.663.180.144	9.282.060.708
- Công ty CP Công trình 792	31.117.594.465	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 Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	-
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	97.200.000	-
- Công ty CP Neo Floor	82.439.285.544	-
- Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	-
Bán hàng cho bên liên quan	9.927.070.710	14.880.304.928
- Công ty CP Công trình 791	477.876.981	532.547.600
- Công ty CP Công trình 792	1.560.295.333	4.249.690.255
- Công ty CP Công trình 793	485.749.677	2.132.746.091
- 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	523.434.259	1.506.926.095
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	2.551.276.012	1.549.926.414
- Công ty CP Công trình 879	322.968.805	200.831.757
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	-	146.569.691
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	359.803.636	359.803.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	448.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	100.000.000
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	-	180.000.000
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	-	168.000.000
Chi phí lãi vay	3.366.043.916	1.585.289.644
- Ông Nguyễn Hải Duy	2.967.906.930	1.585.289.644
- Ông Vũ Đức Tiến	398.136.986	-
Mua tài sản cố định	-	277.777.778
- Công ty CP Công trình 791	-	277.777.778
Thu nhập khác	60.000.000	178.602.144
- Công ty CP Công trình 875	-	178.602.144
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	60.000.000	-
Tạm ứng	-	373.893.402.672
- Ông Tạ Hữu Diễn	-	239.148.822.836
- Bà Vũ Thị Hải Yến	-	134.744.579.836
Hoàn tạm ứng	-	373.893.402.672
- Ông Tạ Hữu Diễn	-	239.148.822.836
- Bà Vũ Thị Hải Yến	-	134.744.579.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng	44.609.929.506	65.771.734.603
- Công ty CP Công trình 791	341.893.249	138.827.610
- Công ty CP Công trình 792	2.663.996.160	2.650.796.160
- Công ty CP Công trình 793	424.788.500	421.488.500
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	7.695.102.815	19.725.833.734
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	945.242.514	945.242.514
- Công ty CP Công trình 875	1.954.303.435	14.195.269.297
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29.828.988.533	26.938.662.488
- Công ty CP Công trình 879	29.700.000	29.700.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	725.914.300	725.914.300
Trả trước cho người bán	213.470.361.614	183.802.798.932
- 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
Phải thu khác	66.418.460	4.256.137.630
- Công ty CP Công trình 879	66.418.460	36.233.520
- Ông Nguyễn Hải Duy	-	4.219.904.110
Phải trả cho người bán	121.933.306.595	97.200.000
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	-	97.200.000
- Công ty Cổ phần Neo Floor	34.253.581.320	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo Global	48.185.704.224	-
- Công ty cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	-
- Công ty Cổ phần Công trình 793	155.885.051	-
Phải trả khác	4.344.373.189	1.734.703.809
- Ông Nguyễn Hải Duy	4.127.109.450	1.585.289.644
- 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
Các khoản vay	60.962.363.000	26.733.000.000
- Ông Nguyễn Hải Duy	58.562.363.000	26.733.000.000
- Ông Vũ Đức Tiến	2.400.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của ban quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Mai Thanh Phương	Chủ tịch (đến hết ngày 25/08/2025) Thành viên (từ ngày 22/08/2025)	111.111.000	111.000.000
Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch (từ ngày 22/08/2025)	511.611.000	-
Ông Tạ Hữu Diễn	Phó chủ tịch HĐQT (đến ngày 22/08/2025)	706.611.000	954.660.000
Ông Võ Văn Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	693.323.000	566.862.600
Ông Phạm Hồng Thắng	Thành viên độc lập	33.333.000	33.300.000
Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	Thành viên HĐQT	55.556.000	111.000.000
Ông Lưu Xuân Quỳnh	Giám đốc KVI	326.271.000	-
Ông Kiều Nghị	Phó Tổng Giám đốc (đến hết ngày 22/12/2025)	250.832.000	254.581.640
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	599.971.000	463.914.010
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Kế toán trưởng (đến ngày 16/04/2025)	-	342.929.010
Bà Đỗ Thị Hường	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	22.222.000	-
Ông Vũ Anh Minh	Thành viên (từ ngày 25/12/2025)	290.556.000	-
Ông Lưu Xuân Thùy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20/11/2025)	100.800.000	-
Tổng		3.702.197.000	2.838.247.260

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

a. Theo lĩnh vực kinh doanh

Năm	Xây lắp	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
Năm 2025	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	446.259.765.069	13.749.232.000	194.652.850.974	654.661.848.043	-	654.661.848.043
Giá vốn hàng bán	407.282.990.088	9.778.318.710	194.141.312.593	611.202.621.392	105.820.996	611.308.442.387
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	38.976.774.981	3.970.913.290	511.538.381	43.459.226.651	(105.820.996)	43.353.405.656
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1.171.290.725.784	-	1.171.290.725.784
Tổng Tài sản	-	-	-	1.171.290.725.784	-	1.171.290.725.784
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	753.959.369.227	-	753.959.369.227
Tổng nợ phải trả	-	-	-	753.959.369.227	-	753.959.369.227
Năm	Xây lắp	Sản xuất công nghiệp	Hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
Năm 2024	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	712.228.129.040	34.295.137.250	30.116.426.371	776.639.692.661	-	776.639.692.661
Giá vốn hàng bán	647.069.089.296	24.346.645.246	28.864.513.647	700.280.248.189	-	700.280.248.189
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.159.039.744	9.948.492.004	1.251.912.724	76.359.444.472	-	76.359.444.472
Tổng chi phí mua TSCĐ	1.676.942.458	152.656.400	-	-	-	1.829.598.858
Tài sản bộ phận	685.681.851.662	55.732.456.637	46.158.941.093	787.573.249.392	(16.399.885.354)	771.173.364.038
Tài sản không phân bổ	-	-	-	275.382.089.711	-	275.382.089.711
Tổng Tài sản	685.681.851.662	55.732.456.637	46.158.941.093	1.062.955.339.103	(16.399.885.354)	1.046.555.453.749
Nợ phải trả của các bộ phận	292.706.022.640	2.658.567.187	8.121.134.273	303.485.724.100	(38.222.454.131)	265.263.269.969
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	370.067.947.363	-	370.067.947.363
Tổng nợ phải trả	292.706.022.640	2.658.567.187	8.121.134.273	673.553.671.463	(38.222.454.131)	635.331.217.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

b. Theo khu vực địa lý

Năm 2025	Hà Nội	Nghệ An	Đà Nẵng	Tổng cộng các bộ phận	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	615.590.117.452	47.160.377.872	10.951.146.026	673.701.641.350	(19.039.793.307)	654.661.848.043
Tài sản bộ phận	1.160.751.014.083	90.617.583.242	48.777.758.674	1.300.146.355.999	(128.855.630.215)	1.171.290.725.784
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-	-
Năm 2024	Hà Nội	Nghệ An	Đà Nẵng	Tổng cộng các bộ phận	Điều chỉnh	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	739.781.593.786	24.631.634.750	12.226.464.125	776.639.692.661	-	776.639.692.661
Tài sản bộ phận	1.017.776.705.613	91.319.113.504	48.374.047.146	1.157.469.866.263	(110.914.412.514)	1.046.555.453.749
Tổng chi phí mua TSCĐ	1.676.942.458	152.656.400	-	1.829.598.858	-	1.829.598.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

40. 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 hợp nhất này.

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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



Vũ Văn Phúc

TU VĂN UHY

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 - 2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	5 - 6
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	7
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	8
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	9 - 48



STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Corporation") presents this report together with the Corporation's audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORS AND AUDIT COMMITTEE

The members of the Board of Management, the Board of General Directors, the Audit Committee and the Legal Representative who held office in 2025 and up to the date of this report are as follows:

Board of Management

Mr. Vu Duc Tien	Chairman (from 22 August 2025)
Mr. Mai Thanh Phuong	Chairman (until 25 August 2025)
	Member (from 22 August 2025)
Mr. Nguyen Duy Kien	Vice Chairman (from 22 August 2025)
Mr. Ta Huu Dien	Vice Chairman (until 22 August 2025)
Mr. Vo Van Phuc	Member (until 22 August 2025)
Mr. Pham Hong Thang	Independent Member
Mr. Pham Ngoc Quoc Cuong	Member
Mr. Nguyen Gia Long	Member (from 25 December 2025)
Mr. Vu Anh Minh	Member (from 25 December 2025)

Board of General Directors

Mr. Vo Van Phuc	General Director
Mr. Kieu Nghi	Deputy General Director (until 22 December 2025)
Mr. Luu Xuan Thuy	Deputy General Director (from 20 November 2025)
Ms. Vu Thi Hai Yen	Deputy General Director

Chief Accountant

Ms. Nguyen Thi Thanh Huyen	Chief Accountant (until 16 April 2025)
Mr. Le Phu Minh Duc	Chief Accountant (from 16 April 2026)

Audit Committee under the Board of Management (*)

Mr. Pham Hong Thang	Chairman
Mr. Pham Ngoc Quoc Cuong	Member

(*) The Company adopts a governance model without a Supervisory Board.

Legal Representative

Mr. Vu Duc Tien	Chairman	Chairman (from 26 August 2025)
Mr. Vo Van Phuc	General Director	

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)

EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

The Board of General Directors confirms that there were no other significant events occurring after the end of the financial year that would have a material impact requiring adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements.

THE AUDITOR

The consolidated financial statements have been audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors is responsible for preparing the consolidated financial statements which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Corporation as at 31 December 2025 as well as the results of its consolidated results of operations and its consolidated cash flows for the financial year ended 31 December 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of financial statements.

In preparing these consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements and;
- Prepare the consolidated financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporation will continue in business;
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the consolidated financial statements and to mitigate the risks of material misstatement due to fraud or error.

The Board of General Directors confirms that the Corporation has fully complied with the above requirements in preparing and presenting these consolidated financial statements.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Corporation and for ensuring that the consolidated financial statements comply with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Corporation and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud or other irregularities.

For and on behalf of the Board of General Directors,



Vo Van Phuc

General Director

Hanoi, 25 July 2026

No.: 813/2026/UHY-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

*Regarding the consolidated financial statements of Vietnam Railway Construction Corporation JSC
For the financial year ended 31 December 2025*

**To: The Shareholders, Board of Management and Board of General Directors
Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Corporation") which were prepared on 25 July 2026, as set out on pages 05 to 48, including the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the financial year then ended and the notes thereto.

The Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors of the Corporation is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Responsibilities of the Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those Standards require that we comply with ethical requirements, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The selected procedures depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Corporation's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Corporation's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditor's Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Other matters

The Corporation's consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024 were audited by another auditor and audit firm, who expressed a qualified opinion in Audit Report No. 300325.006/BCTC.KT5 dated 30 March 2025. The qualification related to: (1) insufficient audit evidence obtained regarding the nature of advance payments and recovery of advances made during 2024 to internal personnel for participation in investment projects at the Muong Hoa Eco-Tourism Area (Hoa Binh Province) and the acquisition of the stone quarry at Go Truong Mountain (Thanh Hoa Province); and (2) insufficient documentation obtained relating to the transaction for the receipt of transfer of 11 million shares in Neo Floor Joint Stock Company. The matters giving rise to the aforementioned qualified opinion have been resolved, with no similar issues arising, and do not materially affect the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.



Ha Minh Long
Deputy General Director
Auditor's Practicing Certificate
No. 1221-2023-112-1

For and on behalf of

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED

Hanoi, 25 July 2026

Pham Thi Thao
Auditor
Auditor's Practicing Certificate
No. 2465-2023-112-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
CURRENT ASSETS	100		910,618,305,813	743,854,633,170
Cash and cash equivalents	110	5	52,321,746,245	11,626,302,864
Cash	111		51,321,746,245	9,956,133,329
Cash equivalents	112		1,000,000,000	1,670,169,535
Current accounts receivable	130		707,023,975,754	524,820,488,614
Short-term trade receivables	131	6	453,082,063,010	329,729,503,172
Short-term advances to suppliers	132	7	246,348,235,227	197,214,050,617
Other short-term receivables	136	8	15,324,884,365	14,292,489,427
Provision for doubtful short-term receivables	137	9	(7,731,206,848)	(16,415,554,602)
Inventories	140	10	124,933,681,351	178,736,264,575
Inventories	141		131,273,915,370	185,076,498,594
Provision for devaluation of inventories	149		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
Other current assets	150		26,338,902,463	28,671,577,117
Short-term prepaid expenses	151	15	899,229,754	1,852,148,224
Value-added tax deductible	152		23,860,109,380	25,209,329,638
Taxes and other receivables from the State Budget	153	19	1,579,563,329	1,610,099,255
NON-CURRENT ASSETS	200		260,672,419,971	302,700,820,579
Non-Current accounts receivable	210		2,619,712,770	2,381,574,681
Other long-term receivables	216	8	2,619,712,770	2,381,574,681
Fixed assets	220		60,265,249,826	72,137,748,241
Tangible fixed assets	221	11	54,510,741,928	68,441,462,563
- Cost	222		277,167,655,624	295,509,906,916
- Accumulated depreciation	223		(222,656,913,696)	(227,068,444,353)
Finance lease fixed assets	224	13	2,170,138,888	-
- Cost	225		2,314,814,815	-
- Accumulated depreciation	226		(144,675,927)	-
Intangible fixed assets	227	12	3,584,369,010	3,696,285,678
- Cost	228		5,022,375,400	5,022,375,400
- Accumulated amortisation	229		(1,438,006,390)	(1,326,089,722)
Investment properties	230	14	2,897,686,162	2,994,275,698
- Cost	231		5,686,065,091	5,686,065,091
- Accumulated depreciation	232		(2,788,378,929)	(2,691,789,393)
Long-term investments	250		190,066,696,565	217,527,641,230
Investment in joint ventures and associates	252	16	800,000,000	-
Investment in other entities	253	16	226,089,860,000	253,389,860,000
Provision for long-term investments	254		(36,823,163,435)	(35,862,218,770)
Other long-term assets	260		4,823,074,648	7,659,580,729
Long-term prepaid expenses	261	15	3,646,018,370	6,831,886,588
Deferred tax assets	262	35	1,177,056,278	827,694,141
TOTAL ASSETS	270		1,171,290,725,784	1,046,555,453,749

The accompanying Notes are an integral part of the consolidated financial statements.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	300		753,959,369,227	635,331,217,332
Current liabilities	310		743,137,555,614	627,255,963,897
Short-term trade payables	311	17	251,440,487,202	195,428,209,696
Short-term advances from customers	312	18	5,772,122,005	34,672,805,891
Tax and other payables to the State	313	19	14,896,865,628	13,262,842,111
Payables to employees	314		6,019,955,440	5,037,245,169
Short-term accrued expenses	315	22	37,796,525,590	31,046,892,559
Short-term deferred revenue	318	21	763,636,368	763,636,368
Short-term other payables	319	23	9,113,419,617	5,227,143,910
Short-term loans and finance lease obligations	320	20	416,315,582,322	340,645,759,416
Bonus and welfare fund	322		1,018,961,442	1,171,428,777
Non-current liabilities	330		10,821,813,613	8,075,253,435
Long-term accrued expenses	333	22	112,716,568	371,018,012
Long-term deferred revenue	336	21	7,261,047,943	5,854,545,423
Other long-term liabilities	337	23	147,000,000	158,000,000
Long-term loans and finance lease obligations	338	20	1,414,976,852	320,000,000
Long-term provisions	342		1,886,072,250	1,371,690,000
OWNERS' EQUITY	400		417,331,356,557	411,224,236,417
Capital	410	24	417,331,356,557	411,224,236,417
Share capital	411		320,647,490,000	320,647,490,000
- Shares with voting rights	411a		320,647,490,000	320,647,490,000
Share premium	412		4,881,541,949	4,471,159,235
Other owners' equity	414		1,296,421,018	1,296,421,018
Retained earnings	421		54,119,687,019	46,262,639,263
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		45,417,227,898	46,104,863,861
- Undistributed earnings of this year	421b		8,702,459,121	157,775,402
Non-controlling interests	429		36,386,216,571	38,546,526,901
TOTAL RESOURCES	440		1,171,290,725,784	1,046,555,453,749

Hanoi, 25 July 2026

Preparer



Le Phu Minh Duc

Chief Accountant



Le Phu Minh Duc

General Director



Võ Văn Phúc

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	01	25	654,661,848,043	776,639,692,661
Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		654,661,848,043	776,639,692,661
Cost of goods sold and services rendered	11	26	611,308,442,387	700,280,248,189
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	20		43,353,405,656	76,359,444,472
Finance income	21	27	38,018,441,638	287,754,086
Finance expenses	22	28	35,595,491,783	30,534,269,910
In which: Interest expenses	23		30,672,403,490	26,795,905,932
Selling expenses	25	29	864,701,292	1,208,649,484
General and administrative expenses	26	30	29,538,007,641	34,101,360,814
Operating profit/(loss)	30		15,373,646,578	10,802,918,350
Other income	31	32	1,998,941,868	1,148,253,747
Other expenses	32	33	864,781,350	2,489,135,662
Other profit/(loss)	40		1,134,160,518	(1,340,881,915)
Accounting profit/(loss) before tax	50		16,507,807,096	9,462,036,435
Current corporate income tax expense	51	34	6,721,483,083	5,631,568,864
Deferred income tax expense	52	35	(349,362,137)	84,665,641
Net profit/(loss) after tax	60		10,135,686,150	3,745,801,930
Net profit attributable to owners of the parent company	61		8,702,459,121	1,313,805,244
Net profit attributable to non-controlling interests	62		1,433,227,029	2,431,996,686
Basic earnings per share	70	36	271	13
Diluted earnings per share	71	36	271	13

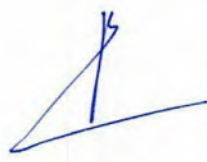
Hanoi, 25 July 2026

Preparer



Le Phu Minh Duc

Chief Accountant



Le Phu Minh Duc

General Director



Vo Van Phuc

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
<i>Profit before tax</i>	<i>01</i>		<i>16,507,807,096</i>	<i>9,462,036,435</i>
<i>Adjustments for:</i>				
Depreciation and amortisation	02		14,148,684,225	14,644,836,888
Provisions	03		(7,209,020,839)	1,031,463,438
Profits/(losses) from investing activities	05		(22,524,631,167)	(518,795,127)
Interest expenses	06		30,672,403,490	26,795,905,932
<i>Operating profit/(loss) before changes in working capital</i>	<i>08</i>		<i>31,595,242,805</i>	<i>51,415,447,566</i>
(Increase)/decrease in receivables	09		(169,760,073,780)	(37,714,320,110)
Increase/(decrease) in inventories	10		53,802,583,224	71,476,108,234
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		59,946,669,094	(211,182,671,498)
Increase/(decrease) in prepaid expenses	12		3,185,868,218	4,636,603,589
Interest paid	14		(27,134,098,800)	(24,601,665,757)
Corporate income tax paid	15		(3,098,819,026)	(14,841,688,075)
Other cash inflows from operating activities	17		-	(1,255,346,706)
<i>Net cash flows from/(used in) operating activities</i>	<i>20</i>		<i>(51,462,628,265)</i>	<i>(162,067,532,757)</i>
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(2,314,814,815)	(1,829,598,858)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		2,714,814,815	932,545,455
Equity investments in other entities	25		(800,000,000)	(214,500,000,000)
Proceeds from equity investment in other entities	26		-	6,104,000,000
Interest and dividends received	27		15,793,271,888	305,809,853
<i>Net cash flows from/(used in) investing activities</i>	<i>30</i>		<i>15,393,271,888</i>	<i>(208,987,243,550)</i>
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
Drawdown of borrowings	33		546,649,221,289	473,110,482,231
Repayment of borrowings	34		(469,884,421,531)	(412,948,860,882)
Dividends and profits paid to owners	36		-	(2,190,045,792)
<i>Net cash flows from/(used in) financing activities</i>	<i>40</i>		<i>76,764,799,758</i>	<i>57,971,575,557</i>
Net increase/(decrease) in cash for the year	50		40,695,443,381	(313,083,200,750)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	5	11,626,302,864	324,709,503,614
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	5	52,321,746,245	11,626,302,864

Hanoi, 25 July 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Le Phu Minh Duc

Le Phu Minh Duc

Võ Văn Phúc

The accompanying Notes are an integral part of the consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

1. CORPORATION OVERVIEW

1.1 OWNERSHIP STRUCTURE

Railway Construction Corporation Joint Stock Company was formerly Railway Construction Company, which was equitized under Decision No. 3745/QĐ-BGTVT dated 7 December 2004 of the Ministry of Transport. The Corporation operates under Enterprise Registration Certificate No. 0103008002 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on 25 May 2005. This was subsequently amended to No. 3300101075 under the 16th amendment dated 21 July 2015, to date, the most recent amendment (the 25th amendment) was made on 19 September 2025, under which Railway Construction Corporation Joint Stock Company was renamed from Vietnam Railway Construction Joint Stock Corporation.

The charter capital of the Corporation is VND 320,647,490,000, equivalent to 32,064,749 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Corporation's head office is located at No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City.

Total number of employees and its subsidiaries: As of 31 December 2025, the Corporation had 164 employees (compared to 181 employees as of 31 December 2024).

1.2 BUSINESS SECTORS

The principal business sectors in the year were construction, trading, and services.

1.3 PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITIES

The principal business activities of the Corporation are as follows:

- Construction of other civil engineering projects, including transportation, industrial, residential, and irrigation works;
- Construction of railway and road projects;
- Specialized design activities;
- Wholesale of construction materials and installation equipment, including import and export of construction materials and trading of construction materials;
- Wholesale of machinery, equipment, and spare parts, including import and export of supplies, machinery, and equipment for the transportation sector, as well as import and export of supplies, machinery, equipment, spare parts, and specialized accessories for the railway sector;
- Real estate business and trading of land use rights owned or leased by the Corporation;
- Short-term accommodation services, including guest house and lodging services, and catering services;
- Restaurants and mobile food service activities.

1.4 NORMAL OPERATING CYCLE

The normal operating cycle of the Corporation is generally within 12 months.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

1. CORPORATION OVERVIEW (CONT'D)

1.5 STATEMENT OF COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures are those of the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024 and are fully comparable.

1.6 CORPORATION STRUCTURES

As of 31 December 2025, the Corporation has subsidiaries whose financial statements are consolidated, including:

Company	Head office	Interest and voting rights ratio (%)	Main activities
Hoang Mai Rock JSC	Nghe An	54.79	Industrial production and construction
Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	Da Nang	100	Industrial production, construction and trade

(i) Hoang Mai Rock Joint Stock Company (“Hoang Mai Rock”) operates under Enterprise Registration Certificate No. 2901437166, initially issued by the Department of Planning and Investment of Nghe An Province on 20 October 2011, and amended for the 7th time on 28 July 2025. Hoang Mai Rock is headquartered at Tan Thanh Quarter, Hoang Mai Ward, Nghe An Province. The principal business activities of the subsidiary include: quarrying of stone, sand, gravel, clay, and kaolin; construction of other civil engineering projects; casting of iron and steel; repair of machinery and equipment; construction of railway and road works; architectural and related engineering consultancy activities; installation of industrial machinery and equipment; and leasing of machinery, equipment, and other tangible goods. As at 31 December 2025, the Corporation’s ownership interest and voting rights in Hoang Mai Rock amounted to 54,79%.

(ii) Da Nang Railway Materials One Member Limited Liability Company (“DRM”) operates under Enterprise Registration Certificate No. 0400101813, initially issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang City on 01 July 2005, and amended for the 11th time on 14 November 2024. DRM is headquartered at No. 61 Nguyen Van Cu Street, Hai Van Ward, Da Nang City. The principal business activities of the subsidiary include: wholesale of materials, equipment, and machinery spare parts; construction of road works; construction of railway works; manufacturing of precast concrete slabs, pipes, poles, and reinforced concrete piles; and assembly and production of railway switches and accessories. As at 31 December 2025, the Corporation’s ownership interest and voting rights in DRM amounted to 100%.

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 FINANCIAL YEAR

The Corporation’s financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY (CONT'D)

2.2 ACCOUNTING CURRENCY

The consolidated financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), under the historical cost principle, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

3.1 APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The enterprise applied the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System issued according to Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Vietnamese Corporate Accounting System, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance providing guidance on the methods of preparation and presentation of consolidated financial statements.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to reflect the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

3.2 STATEMENT ON COMPLIANCE WITH ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Board of General Directors confirms that the consolidated financial statements have been prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance, and the Ministry of Finance's circulars providing guidance on the implementation of Vietnamese Accounting Standards.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 BASIS FOR PREPARATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements of the Corporation are prepared on the basis of consolidating the separate financial statements of the Corporation and the financial statements of subsidiaries controlled by the Corporation (the subsidiaries). Control is achieved when the Corporation has the power to govern the financial and operating policies of the investee in order to obtain benefits from its activities.

The financial statements of the subsidiaries are prepared in accordance with accounting policies consistent with those adopted by the Corporation. Where necessary, the financial statements of the subsidiaries are adjusted to ensure consistency in the accounting policies applied by the Corporation and its subsidiaries.

Balances, income and expenses, including unrealized gains or losses arising from intra-group transactions, are eliminated in the consolidation process.

Non-controlling interests

Non-controlling interests represent the equity in profit or loss and net assets of subsidiaries attributable to owners other than the Corporation.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.2 ACCOUNTING ESTIMATES

Consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards require the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, and the disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses for the financial year then ended. Actual results may differ from those estimates.

4.3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash comprises cash on hand and demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with original maturities of less than three months that are readily convertible to known amounts of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value.

4.4 FINANCIAL INVESTMENTS

Investment in associates

An associate is a business in which the Company has significant influence but not control over its financial and operational policies. Significant influence is demonstrated by the right to participate in making decisions about the financial and operational policies of the investee company, but without controlling those policies.

Investments in associates and joint ventures are reflected using the equity method.

Investments in other entities

Investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for impairment of investments.

Provision for impairment of long-term investments that do not have a significant impact on the investee is based on the investee's financial statements at the provision date.

4.5 RECEIVABLES AND PROVISION FOR DOUBTFUL RECEIVABLES

The receivables shall be recorded in detail in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Corporation. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables in the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful receivables is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to recover. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.6 INVENTORIES

Inventories are accounted for using the perpetual method. Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The issue price of inventories is determined using the weighted average method.

Method for valuation of work in process at the end of the year: The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of the cost of inventory over its net realizable value.

4.7 FIXED ASSETS

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation/amortisation and carrying amount.

If subsequent expenditures incurred after initial recognition result in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of tangible fixed assets beyond the originally assessed standard of performance, such expenditures are capitalized as an addition to the historical cost of the tangible fixed assets.

Other subsequent expenditures incurred after the tangible fixed assets have been put into operation, such as repair, maintenance, and overhaul costs, are recognized in the consolidated income statement for the year.

Fixed assets are depreciated/amortised using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	10 – 25 years
- Other machinery, equipment	03 – 20 years
- Vehicles, transportation equipment	06 – 10 years
- Office equipment and furniture	03 – 08 years
- Land use rights	32 years
- Land use rights with an indefinite term	No amortisation
- Management software	10 years

4.8 INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties are initially recognized at cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at historical cost, accumulated depreciation and carrying amount and depreciated using the straight-line method with an expected useful life of 25 years.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.9 LEASED FIXED ASSETS

The Corporation's leased fixed assets are machinery and equipment used for construction, recorded as leased fixed assets under lease-purchase agreements with leasing companies, in accordance with the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 06 - Leases. Ownership of the assets may be transferred at the end of the lease term. Leased fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful life, similar to that applied to assets owned by the Corporation, or over the lease term. Specifically, the Corporation's finance-leased fixed assets consist of machinery and equipment, which are depreciated over periods ranging from 5 to 20 years.

4.10 CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress includes fixed assets that are being purchased and constructed as at the balance sheet date and are recognized at cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

4.11 OPERATING LEASE

Operating leases are fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to the income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

4.12 PREPAID EXPENSES

The expenses incurred but related to operating results of several financial years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following financial years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each financial year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Corporation has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset. These expenses are recognized in the consolidated income statement on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Mineral mining right costs are recognized based on the amounts payable as notified by the competent authorities and are allocated over the mine's exploitation period.
- Tools and instruments comprise assets held by the Corporation for use in the normal course of business operations, each with a historical cost of less than VND 30 million and therefore not qualifying as fixed assets under prevailing regulations. The historical cost of tools and instruments is amortized on a straight-line basis over a period of 1 to 3 years.
- Repair and maintenance costs of assets are recognized at historical cost and amortized on a straight-line basis over a period of 1 to 3 years.
- Other prepaid expenses are recognized at historical cost and amortized on a straight-line basis over a period of 1 to 3 years.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.13 PAYABLES

The payables shall be recorded in detail in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Corporation. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

4.14 LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Loans and finance lease obligations include borrowings that are monitored in detail for each lender and each loan agreement, based on the repayment terms of the loans. Loans with a remaining repayment term of more than 12 months from the reporting date are classified as long-term loans and financial lease obligations. Loans due within 12 months from the reporting date are classified as short-term loans and financial lease liabilities. In case of loans or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in detail in terms of types of currency.

4.15 BORROWING COSTS

Borrowing costs include interest and other costs incurred in connection with borrowings.

Borrowing costs are recognised as expenses when incurred. In cases where borrowing costs are directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a substantial period of time (more than 12 months) to be made ready for their intended use or sale, such borrowing costs are capitalised. In the case of borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalised even if the construction period is less than 12 months. Income earned from the temporary investment of such borrowings is deducted from the cost of the related asset.

For general borrowings used for the investment in the construction or production of qualifying assets, capitalised borrowing costs are determined based on a capitalisation rate applied to the weighted average of the accumulated expenditures on those assets. The capitalisation rate is calculated as the weighted average interest rate of the borrowings outstanding during the year, excluding specific borrowings allocated to the construction of specific assets.

4.16 ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses, accrued expenses to construction costs which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reversed.

4.17 PROVISIONS

Provisions are recognized only when the following conditions are satisfied:

- The Corporation has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event;
- It is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation;
- A reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The carrying amount of a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the financial year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.17 PROVISIONS (CONT'D)

Only expenditures that relate to the original provision recognized may be charged against that provision.

Provisions are recognized as expenses in the consolidated income statement for the financial year. Any excess of unused provisions made in prior years compared with the provisions required in the current financial year is reversed and recognized as a reduction of operating expenses for the year, except that any excess reversal of provisions for construction warranty obligations is recognized as other income in the year.

4.18 DEFERRED REVENUE

Deferred revenue represents amounts received in advance from customers for one or more financial years relating to asset leases, which are recognized as revenue from sale of goods and provision of services in amounts allocated to the respective financial year.

4.19 OWNERS' EQUITY

Owner's capital is recorded according to the actual capital contributed by shareholders.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Retained earnings are used to present the Corporation's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profit appropriation or loss handling of the Corporation.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in the balance sheet after the announcement of dividend payment from the Board of Management and announcement of the cutoff date for dividend payment of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

4.20 REVENUE

Revenue from sale of goods

Revenue from sale of goods is recognized when all of five (5) following conditions are satisfied:

- The entity has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer;
- The entity no longer retains control over or managerial involvement with the goods as would be the case with ownership;
- The revenue amount can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The costs associated with the sale transaction can be measured reliably.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.20 REVENUE (CONT'D)

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of the transaction can be reliably estimated. If the service is rendered over multiple periods, revenue is recognized based on the stage of completion at the reporting date. The outcome of a service transaction is determined when all of the following conditions are met:

- Revenue can be measured reliably. If the contract allows the buyer to return purchased services under specific conditions, revenue is only recognized when those conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the provided service.
- There is a probability that economic benefits will flow to the Corporation.
- The stage of completion of the service at the reporting date can be reliably determined.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be measured reliably.

Revenue from construction contracts

When the outcome of a construction contract can be reliably estimated:

- For contracts where the contractor is paid based on the planned progress schedule, revenue and costs related to the contract are recognized in proportion to the work completed, as determined by the Corporation at the financial year-end.
- For construction contracts that specify payments based on the actual work completed, revenue and costs related to the contract are recognized based on the portion of work completed, as confirmed by the client and reflected in issued invoices.

Adjustments in construction volume, compensation claims, and other revenue are only recognised when agreed upon with the customer.

When the outcome of a construction contract cannot be reliably estimated:

- Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.
- Contract costs are recognized as expenses when incurred.
- The difference between the cumulative recognized contract revenue and the cumulative invoiced amounts under the contract's progress schedule is recorded as either a receivable or a payable.

Financial revenue

Finance income includes interest from term deposits, non-term deposits, loan interest, and dividends or profit shares from investments in subsidiaries (if any). The interest rate for term deposits is determined based on each specific deposit contract. The interest rate for non-term deposits is determined based on the balance of the non-term deposit account and is applied periodically in accordance with the interest rates of the commercial bank where the account is held.

Other income

Other income reflects income arising from events or transactions that are consolidated from the Corporation's ordinary business activities, excluding the types of revenue mentioned above.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.21 COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Cost of goods sold and services rendered are the cost of finished goods, merchandise, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudent basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. are recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

The Corporation applies the cost allocation method for construction contract cost of sales in accordance with Notification No. 1378/TB/CTDS dated 04 December 2009, issued by the General Director of the Railway Construction Corporation Joint Stock Company. Accordingly, the cumulative cost of sales for construction projects is determined based on the ratio of cumulative net revenue (the value certified by the investor) to the total cumulative value of completed construction output from the commencement date of the project until the end of the financial year. This ratio is calculated by multiplying the actual verified volume of work performed by the contract price per unit. The resulting percentage is then applied to the total cumulative costs incurred for each project. The cost of sales for construction projects recognized in the year is determined as the cumulative cost of sales calculated using the above method, minus the total cost of sales recognized up to the time before the financial year.

4.22 FINANCIAL EXPENSES

Financial expenses reflect expenses incurred during the year, primarily including borrowing costs and provision for investment losses in other entities, etc.; such expenses are recognised at their total amounts incurred during the year and are not offset against financial income.

4.23 CORPORATE INCOME TAX

Deferred income tax assets

Deferred income tax assets are determined based on the total deductible temporary differences and the carry-forward of unused tax losses and tax incentives.

Current and deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expense is determined based on taxable income for the year and the corporate income tax rate applicable for the current financial year.

Deferred corporate income tax expense is determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences, and the applicable corporate income tax rate.

Current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense are not offset against each other.

Current corporate income tax rate

For the financial year ended 31 December 2025, the Corporation applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities that have taxable income.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.24 RELATED PARTIES

Parties are considered related if one party has the ability to control or exert significant influence over the other in making financial and operating policy decisions. Entities are also considered related parties if they are under common control or share common significant influence. The Corporation's related parties include:

- Enterprises, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Corporation or being under the control of the Corporation, or being under common control with the Corporation, including the Corporation's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Corporation that have a significant influence on the Corporation, key management personnel including directors and employees of the Corporation, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of consolidated financial statements, the Corporation should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

4.25 BASIC EARNINGS PER SHARE, DILUTED EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss after tax attributable to the ordinary shareholders of the Corporation (after appropriations to the Bonus and Welfare Fund and the Executive Bonus Fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing profit or loss after tax attributable to the ordinary shareholders of the Corporation (after appropriations to the Bonus and Welfare Fund, the Executive Bonus Fund, and preference dividends of convertible preferred shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding, adjusted for the potential dilutive effects of all convertible instruments into ordinary shares.

4.26 SEGMENT REPORTING

A segment is a separately identifiable component of the Corporation that engages in providing related products or services (business segment) or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and earns returns that are different from those of other segments.

Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applied in the preparation and presentation of the Corporation's financial statements, for the purpose of providing users of the financial statements with a clear and comprehensive understanding and assessment of the Corporation's operations.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Cash	252,817,940	244,429,581
- Cash at bank	51,068,928,305	9,711,703,748
- Cash equivalents	1,000,000,000	1,670,169,535
Total	52,321,746,245	11,626,302,864

As of 31 December 2025, the cash equivalents are 1-month time deposits at Vietnam Commercial and Industrial Bank - North Da Nang Branch with an interest rate of 1.6% per annum.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

6. TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- Railway Management Board	69,493,799,398	-	109,366,005,574	-
- Mien Trung Construction Group JSC	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
- No. 878 Mechanical & Construction JSC	29,798,903,533	-	26,938,662,488	-
- No. 796 Railway Construction JSC	7,695,102,815	-	19,725,833,734	-
- No. 875 Construction JSC	1,954,303,435	-	14,195,269,297	-
- Civil Engineering Construction Corporation No. 1 - JSC	8,289,858,145	(2,486,956,845)	8,289,858,145	(8,289,858,145)
- Trung Chinh Trading & Construction Co., Ltd	16,139,916,460	-	19,258,828,517	-
- Project Management Unit 85	23,811,630,000	-	-	-
- Kim Long Trading and Investment Co., Ltd	20,672,535,093	-	-	-
- Plastic Ha Noi Trading Joint Stock Company	17,044,473,600	-	-	-
- SPC Hanoi Joint Stock Company	34,365,643,200	-	-	-
- Song Hong Business Development And Investment Co., Ltd	59,198,188,090	-	-	-
- Others	98,588,316,586	(2,195,611,030)	65,925,652,762	(2,565,967,784)
Total	453,082,063,010	(4,682,567,875)	329,729,503,172	(10,855,825,929)
<i>In which, Trade receivables from related parties (Details are presented in Note No. 38)</i>	44,609,929,506	-	65,771,734,603	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
- No. 793 Construction JSC	29,116,424,011	-	35,668,836,020	-
- No. 798 Mechanical Construction JSC	36,527,891,098	-	28,176,494,147	-
- No. 879 Construction JSC	25,995,919,968	-	26,087,735,038	-
- No. 796 Railway Construction JSC	33,765,330,061	-	24,641,788,888	-
- No. 792 Construction JSC	21,108,775,882	-	20,658,853,484	-
- No. 791 Construction JSC	15,800,481,533	-	17,018,159,696	-
- No. 875 Construction JSC	29,802,932,179	-	15,203,446,777	-
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	17,449,806,882	-	12,347,484,882	-
- Engineering consultant and construction JSC	1,712,271,000	(513,681,300)	1,712,271,000	(1,712,271,000)
- Others	35,068,402,613	-	15,698,980,685	-
Total	246,348,235,227	(513,681,300)	197,214,050,617	(1,712,271,000)
<i>In which, Advances to suppliers who are related parties</i>	<i>213,470,361,614</i>	<i>-</i>	<i>183,802,798,932</i>	<i>-</i>
<i>(Details are presented in Note No. 38)</i>				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

8. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term				
- Advances	3,509,918,417	-	8,475,815,905	-
- Receivables from dividends and profit sharing	875,000,000	(262,500,000)	875,000,000	(875,000,000)
- Truong Son Volunteer Youth Group Co., Ltd	1,000,000,000	(300,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)
- Bac Ha Trading & Construction Investment JSC	1,700,000,000	(1,700,000,000)	1,700,000,000	(1,700,000,000)
- Mr. Quach Van Phuong	6,000,000,000	-	-	-
- Others	2,239,965,948	(272,457,673)	2,241,673,522	(272,457,673)
Total	15,324,884,365	(2,534,957,673)	14,292,489,427	(3,847,457,673)
Long-term				
- Deposits and guarantees	2,619,712,770	-	2,381,574,681	-
- Mr. Nguyen Hai Duy	-	-	4,219,904,110	-
- No. 879 Construction JSC	-	-	36,233,520	-
Total	2,619,712,770	-	2,381,574,681	-
<i>In which, Other receivables from related parties (Details are presented in Note No. 38)</i>	<i>66,418,460</i>	<i>-</i>	<i>4,256,137,630</i>	<i>-</i>

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

9. DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025			01/01/2025		
	Balance	Recoverable amount	Provision	Balance	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Civil Engineering Construction Corporation No. 1 - JSC (*)	8,289,858,145	5,802,901,300	(2,486,956,845)	8,289,858,145	-	(8,289,858,145)
- Engineering consultant and construction JSC (*)	1,712,271,000	1,198,589,700	(513,681,300)	1,712,271,000	-	(1,712,271,000)
- Bac Ha Trading and Construction Investment JSC (*)	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)
- Truong Son Volunteer Youth Group Co., Ltd (*)	1,000,000,000	700,000,000	(300,000,000)	1,000,000,000	-	(1,000,000,000)
- Railway Urban and Infrastructure Development Investment Joint Stock Company (*)	875,000,000	612,500,000	(262,500,000)	875,000,000	-	(875,000,000)
- Others	5,757,930,703	3,289,862,000	(2,468,068,703)	3,229,594,703	391,169,246	(2,838,425,457)
Total	19,335,059,848	11,603,853,000	(7,731,206,848)	16,806,723,848	391,169,246	(16,415,554,602)

(*) As of the date of this report, these outstanding debts have been sold to a third party.

10. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	14,760,152,400	-	35,841,583,605	-
- Tools and equipment	271,837,285	-	365,723,180	-
- Construction in progress	96,373,020,918	(6,340,234,019)	123,459,445,830	(6,340,234,019)
- Finished Goods	14,310,627,732	-	22,257,770,287	-
- Goods	5,558,277,035	-	3,151,975,692	-
Total	131,273,915,370	(6,340,234,019)	185,076,498,594	(6,340,234,019)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***11. TANGIBLE FIXED ASSETS**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles and transmission equipment	Office equipment and management tools	Total
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
COST					
01/01/2025	71,224,328,659	188,726,643,522	33,785,353,755	1,773,580,980	295,509,906,916
- Liquidation, disposal	-	(18,342,251,292)	-	-	(18,342,251,292)
31/12/2025	<u>71,224,328,659</u>	<u>170,384,392,230</u>	<u>33,785,353,755</u>	<u>1,773,580,980</u>	<u>277,167,655,624</u>
ACCUMULATED DEPRECIATION					
01/01/2025	(43,995,951,892)	(159,621,181,027)	(21,768,404,032)	(1,682,907,402)	(227,068,444,353)
- Depreciation	(2,202,495,038)	(9,456,406,603)	(2,075,722,192)	(60,878,261)	(13,795,502,094)
- Liquidation, disposal	-	18,207,032,751	-	-	18,207,032,751
31/12/2025	<u>(46,198,446,930)</u>	<u>(150,870,554,879)</u>	<u>(23,844,126,224)</u>	<u>(1,743,785,663)</u>	<u>(222,656,913,696)</u>
CARRYING AMOUNT					
01/01/2025	<u>27,228,376,767</u>	<u>29,105,462,495</u>	<u>12,016,949,723</u>	<u>90,673,578</u>	<u>68,441,462,563</u>
31/12/2025	<u>25,025,881,729</u>	<u>19,513,837,351</u>	<u>9,941,227,531</u>	<u>29,795,317</u>	<u>54,510,741,928</u>

The historical cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as at 31 December 2025 amounted to VND 80,774,238,720 (as at 1 January 2025: VND 87,427,323,825).

The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collateral for borrowings as at 31 December 2025 was VND 21,724,524,063 (as at 1 January 2025: VND 44,037,168,805).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights VND	Software quản lý VND	Total VND
COST			
01/01/2025	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
31/12/2025	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
ACCUMULATED AMORTIZATION			
01/01/2025	(1,211,423,044)	(114,666,678)	(1,326,089,722)
- Amortization	(111,916,668)	-	(111,916,668)
31/12/2025	(1,323,339,712)	(114,666,678)	(1,438,006,390)
CARRYING AMOUNT			
01/01/2025	3,650,952,356	45,333,322	3,696,285,678
31/12/2025	3,539,035,688	45,333,322	3,584,369,010

(*) Land use rights classified as intangible fixed assets include: the value of the perpetual land use right of the Corporation at Dong Tan Quarter, Di An Ward, Binh Duong Province with an area of 228 m²; and the land lot at Hung Thinh Commune, Trang Bom District, Dong Nai Province with an area of 19,306.7 m², with the land use term expiring in March 2046.

13. FINANCIAL LEASE FIXED ASSET

	Machinery equipment VND	Total VND
COST		
01/01/2025	-	-
- Finance Lease	2,314,814,815	2,314,814,815
31/12/2025	2,314,814,815	2,314,814,815
ACCUMULATED DEPRECIATION		
01/01/2025	-	-
- Depreciation	(144,675,927)	(144,675,927)
31/12/2025	(144,675,927)	(144,675,927)
CARRYING AMOUNT		
01/01/2025	-	-
31/12/2025	2,170,138,888	2,170,138,888

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

13. FINANCIAL LEASE FIXED ASSET (CONT'D)

(*) The financial leased fixed assets for the year are machinery and equipment under Contract No. 2916/2025/HĐMB/BSL-HN dated 08 September 2025, between three parties: Hoang Mai Rock Joint Stock Company (Party A); BIDV-SUMI TRUST Financial Leasing Company Limited - Hanoi Branch (Party B); and Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company (Party C). Accordingly, Party B purchases the machinery and equipment from Hoang Mai Rock Joint Stock Company and leases it to Party C under a finance lease arrangement.

14. INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and structures (*)	Total
	VND	VND
COST		
01/01/2025	5,686,065,091	5,686,065,091
31/12/2025	5,686,065,091	5,686,065,091
ACCUMULATED DEPRECIATION		
01/01/2025	(2,691,789,393)	(2,691,789,393)
- Depreciation	(96,589,536)	(96,589,536)
31/12/2025	(2,788,378,929)	(2,788,378,929)
CARRYING AMOUNT		
01/01/2025	2,994,275,698	2,994,275,698
31/12/2025	2,897,686,162	2,897,686,162

(*) The Corporation's investment property is a part of the office building for lease located at No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City. This property has been pledged by the Corporation as collateral for a loan at the Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Do Branch

15. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	899,229,754	1,852,148,224
- Fixed asset repair expenses	507,494,979	971,521,116
- Tools and equipment	67,182,497	619,665,441
- Insurance expense	284,872,631	247,301,289
- Other short-term prepaid expenses	39,679,647	13,660,378
Long-term	3,646,018,370	6,831,886,588
- Tools and equipment	1,182,686,410	3,724,967,064
- Prepaid land rental Station House 76	613,182,102	649,251,630
- Fixed asset repair expenses	1,846,836,958	1,948,450,321
- Cost of mineral exploitation rights	-	196,371,769
- Other long-term prepaid expenses	3,312,900	312,845,804
Total	4,545,248,124	8,684,034,812

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

16. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2025			01/01/2025		
	Cost	Value using	Provision	Cost	Value using	Provision
	VND	equity method VND	VND	VND	equity method VND	VND
Investment in joint ventures :	800,000,000	800,000,000	-	-	-	-
- Fecon Raito Hoang Mai Co., Ltd	800,000,000	800,000,000	-	-	-	-
	800,000,000	800,000,000	-	-	-	-
	31/12/2025			01/01/2025		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investment in other entities	226,089,860,000		(36,823,163,435)	253,389,860,000		(35,862,218,770)
- No. 791 Construction JSC	5,831,680,000	(*)	(5,604,100,329)	5,831,680,000	(*)	(5,708,951,648)
- No. 792 Construction JSC	6,300,000,000	(*)	(6,300,000,000)	6,300,000,000	(*)	(6,077,734,855)
- No. 793 Construction JSC	4,549,930,000	(*)	(4,549,930,000)	4,549,930,000	(*)	(4,549,930,000)
- No. 796 Railway Construction JSC	2,500,000,000	(*)	(2,500,000,000)	2,500,000,000	(*)	(2,500,000,000)
- No. 798 Mechanical Construction JSC	3,907,600,000	(*)	(3,907,600,000)	3,907,600,000	(*)	(3,907,600,000)
- No. 875 Construction JSC	4,499,700,000	(*)	(4,499,700,000)	4,499,700,000	(*)	(3,965,643,759)
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	4,850,950,000	(*)	(4,850,950,000)	4,850,950,000	(*)	(4,850,950,000)
- No. 879 Construction JSC	6,350,000,000	(*)	(4,610,883,106)	6,350,000,000	(*)	(4,301,408,508)
- Sai Gon Railway Material JSC	100,000,000	(*)	-	100,000,000	(*)	-
- Neo Floor JSC	187,200,000,000	(*)	-	214,500,000,000	(*)	-
Total	226,089,860,000		(36,823,163,435)	253,389,860,000		(35,862,218,770)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

16. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

(*) The Corporation has not determined the fair value of its remaining investments in other entities for disclosure in the consolidated financial statements, as no quoted market prices are available for these financial instruments, and the current Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System provide no guidance on the determination of fair value using valuation techniques.

Details of the Corporation's joint ventures, associates, other long-term investments as at 31 December 2025 are as follows:

Name of Joint ventures and associates	Head office	Voting rights	Ownership interest	Principal business activities
Fecon Raito Hoang Mai Co., Ltd	Da Nang City	40%	22%	Manufacture of concrete, cement and plaster products

Name of other entities	Head office	Ownership interest and voting rights	Principal business activities
No. 791 Construction JSC	Nghe An	18.85%	Construction of railways and roads
No. 792 Construction JSC	Quang Binh	18.00%	Construction of railways and roads
No. 793 Construction JSC	Quang Tri	12.47%	Construction of railways and roads
No. 796 Railway Construction JSC	Ho Chi Minh City	10.00%	Construction of railways and roads
No. 798 Mechanical Construction JSC	Hanoi	10.28%	Construction of railways and roads
No. 875 Construction JSC	Da Nang	10.25%	Construction of railways and roads
No. 878 Mechanical and Construction JSC	Thua Thien Hue	10.78%	Construction of railways and roads
No. 879 Construction JSC	Thua Thien Hue	17.40%	Construction of railways and roads
Sai Gon Railway Material JSC	Ho Chi Minh City	8.00%	Construction of railways and roads
Neo Floor JSC	Hai Phong City	18.33%	Manufacture and wholesale of construction materials and other installation equipment

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND
- Truong Thinh Group Joint Stock Company	7,279,229,000	7,279,229,000	1,150,274,000	1,150,274,000
- Truong Phat Commercial Investment & Development Co. Ltd	20,644,187,995	20,644,187,995	-	-
- Crystal Plastic Production & Technology JSC	39,338,136,000	39,338,136,000	-	-
- Neo Floor JSC	34,253,581,320	34,253,581,320	-	-
- Neo Global Production & Business JSC	48,185,704,224	48,185,704,224	-	-
- Viet Nam Railways	38,736,558,068	38,736,558,068	43,963,047,788	43,963,047,788
- BKT JSC	49,107,585,174	49,107,585,174	63,038,367,005	63,038,367,005
- Indochina Construction and Trading Railway Co., Ltd	-	-	20,529,313,400	20,529,313,400
- Viet Nam TH Equipments & Material JSC	-	-	7,698,797,922	7,698,797,922
- Northern Nhan Luat JSC	7,114,532,879	7,114,532,879	6,563,829,573	6,563,829,573
- Other suppliers	6,780,972,542	6,780,972,542	52,484,580,008	52,484,580,008
Total	251,440,487,202	251,440,487,202	195,428,209,696	195,428,209,696
<i>In which, payables who are related parties (Details are presented in Note No. 38)</i>	<i>121,933,306,595</i>	<i>121,933,306,595</i>	<i>97,200,000</i>	<i>97,200,000</i>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected be to settled	Balance	Amounts expected be to settled
	VND	VND	VND	VND
- Project Management Board 85	-	-	19,358,767,600	19,358,767,600
- Railway Project Management Board	278,805,915	278,805,915	5,543,116,965	5,543,116,965
- Ho Chi Minh Road Project Management Board	626,321,214	626,321,214	8,345,285,000	8,345,285,000
- ACT One-Member Limited Liability Company	2,597,191,267	2,597,191,267	-	-
- Other customers	2,269,803,609	2,269,803,609	1,425,636,326	1,425,636,326
Total	5,772,122,005	5,772,122,005	34,672,805,891	34,672,805,891

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

19. TAXES AND OTHER PAYABLES TO/ RECEIVABLES FROM THE STATE BUDGET

	31/12/2025	Amount payable in the year	Amount paid in the year	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and other payables to the State Budget				
- Value-added tax	693,037,549	53,957,163,454	54,274,510,240	1,010,384,335
- Corporate income tax	11,832,678,534	6,963,661,620	3,098,819,026	7,967,835,940
- Personal income tax	1,416,576,349	746,758,294	161,785,629	831,603,684
- Resource tax	95,250,200	512,742,000	572,314,000	154,822,200
- Land and house tax, land rental fees	-	3,027,069,335	4,541,505,102	1,514,435,767
- Other taxes	97,891,542	681,354,341	593,228,358	9,765,559
- Fees, charges and other amounts payable	761,431,454	630,282,282	1,642,845,454	1,773,994,626
Total	14,896,865,628	66,519,031,326	64,885,007,809	13,262,842,111
	31/12/2025	Receivables during the year	Amounts collected/deducted during the year	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and other receivables to the State Budget				
- Overpaid corporate income tax	1,579,563,329	67,408,384	97,944,310	1,610,099,255
Total	1,579,563,329	67,408,384	97,944,310	1,610,099,255

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

ITEMS	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected be to settled	Increase	Decrease	Balance	Amounts expected be to settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans	416,315,582,322	416,315,582,322	544,216,306,678	468,546,483,772	340,645,759,416	340,645,759,416
Short-term loans	415,071,043,285	415,071,043,285	542,971,767,641	467,667,178,272	339,766,453,916	339,766,453,916
Nguyen Huu Duc (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
Nguyen Hai 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
Nguyen Gia Long (i)	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	-
Nguyen Duy Anh (i)	-	-	500,000,000	500,000,000	-	-
Do Quynh Ngan (i)	30,000,000,000	30,000,000,000	30,000,000,000	-	-	-
Vu Duc Tien (i)	2,400,000,000	2,400,000,000	22,400,000,000	20,000,000,000	-	-
Phu Nam Son JSC (ii)	5,500,000,000	5,500,000,000	8,000,000,000	2,500,000,000	-	-
Mrs Nguyen Thi Khoa	-	-	-	500,000,000	500,000,000	500,000,000
Joint Stock Commercial Bank For Investment and Development of Viet Nam - Dong Do Branch (iii)	299,791,382,221	299,791,382,221	376,044,991,528	376,148,093,078	299,894,483,771	299,894,483,771
Sai Gon Ha Noi Commercial JSB (iv)	5,964,998,064	5,964,998,064	5,991,113,113	6,046,085,194	6,019,970,145	6,019,970,145
Long-term loan with maturity date (less than 1 year)	1,244,539,037	1,244,539,037	1,244,539,037	879,305,500	879,305,500	879,305,500
Joint Stock Commercial Bank For Investment and Development of Viet Nam - Dong Do Branch (v)	770,002,000	770,002,000	770,002,000	879,305,500	879,305,500	879,305,500
BIDV - SuMi TRUST Leasing Co., Ltd. - Hanoi Branch (vi)	474,537,037	474,537,037	474,537,037	-	-	-
Long-term loans	1,414,976,852	1,414,976,852	3,677,453,648	2,582,476,796	320,000,000	320,000,000
Joint Stock Commercial Bank For Investment and Development of Viet Nam - Dong Do Branch (v)	110,000,000	110,000,000	1,779,305,500	1,989,305,500	320,000,000	320,000,000
BIDV - SuMi TRUST Leasing Co., Ltd. - Hanoi Branch (vi)	1,304,976,852	1,304,976,852	1,898,148,148	593,171,296	-	-
Total	417,730,559,174	417,730,559,174	547,893,760,326	471,128,960,568	340,965,759,416	340,965,759,416

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

- (i) Short-term borrowings from individuals are made under loan agreements with a term of three months from the date the Corporation receives the funds into its bank account. Upon maturity, if the lenders do not request repayment of the principal, the loan agreements are automatically renewed. The interest rates range from 5% to 12% per annum, and the borrowings are used to supplement working capital for business operations. These loans are unsecured.
- (ii) (Short-term borrowing from Phu Nam Son Joint Stock Company under Loan Agreement No. 506/RCC/PNS dated 05 June 2025, with a term of three months from the date the Corporation receives the funds into its bank account. Upon maturity, if Phu Nam Son Joint Stock Company does not request repayment of the principal, the loan agreement is automatically renewed. The interest rate is 14% per annum, and the borrowing is used to supplement working capital for business operations. This loan is unsecured.
- (iii) Short-term borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam under Credit Facility Agreement No. 01/2024/580058/HĐTD dated 14 November 2024, with a revolving credit limit of up to VND 1,000,000,000,000. Of this, the sub-limit for loans, bid/performance guarantees, and L/C issuance is VND 300,000,000,000, and the sub-limit for guarantees (excluding bid/performance guarantees) is VND 700,000,000,000. The facility is used to supplement working capital, provide guarantees, and issue letters of credit. The availability period is 12 months from the signing date of the credit facility agreement, but not beyond 31 October 2025. Interest rates are determined under each specific credit agreement. The borrowings are secured by collateral under mortgage agreements between the Corporation and the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam, which have been duly registered as secured transactions.
- (iv) Short-term borrowing from Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank (SHB) under Debt Acknowledgement No. 02/0012/2024/HDHM PN/SHB.110200, amounting to VND 5,991,113,113. The loan is used to supplement working capital and to issue payment guarantees for construction activities and trading of raw materials. The loan term is 10 months from the disbursement date of 20 February 2025, with an interest rate of 9% per annum applicable for the first six months from the disbursement date. The loan is secured by collateral under the mortgage agreement of future receivables No. 2805/2024/HĐTC-PN/SHB.110200 dated 28 May 2024 between SHB and the Corporation.
- (v) Long-term borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Do Branch under Credit Agreements No. 02/2021/580058/HĐTD dated 14 September 2021 with a term of 60 months; No. 01/2023/580058/HĐTD dated 19 January 2023 with a term of 36 months; and No. 01/2025/580058/HĐTD dated 28 March 2025 with a term of 24 months. The borrowings are used to finance investments in fixed assets and bear floating interest rates. These loans are secured by collateral under mortgage agreements between the Corporation and the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam, which have been duly registered as secured transactions.
- (vi) Finance lease agreement No. 2916/HDCTTC dated 08 September 2025 between BIDV–SUMI TRUST Leasing Co., Ltd. – Hanoi Branch and Vietnam Railway Construction Corporation – JSC, with a principal amount of VND 2,050,000,000. The lease term is 48 months, with principal and interest payable monthly on the 30th. The lease interest rate is the reference rate plus a margin of 3.4%. Invoices are issued on a monthly basis, and the drawdown date is 12 September 2025. The leased assets comprise machinery and equipment used for the lessee's lawful business operations.

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

21. DEFERRED REVENUE

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	763,636,368	763,636,368
- Deferred revenue from asset lease	763,636,368	763,636,368
Long-term	7,261,047,943	5,854,545,423
- Deferred revenue from asset lease	5,090,909,055	5,854,545,423
- Unrealized gain from asset leaseback	2,170,138,888	-
Total	8,024,684,311	6,618,181,791

22. ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term	37,796,525,590	31,046,892,559
- Interest expenses	27,417,885	380,749,256
- Costs of cash advances from securities sales	22,548,749	-
- Accrued construction expenses	37,585,867,144	30,666,143,303
+ <i>Tam Giang Bridge – Nui Thanh District – Quang Nam Province</i>	<i>2,989,985,859</i>	<i>3,030,062,811</i>
+ <i>Package XL-VNT2-03: Renovation and upgrading of section Km1241+990-Km1314+930, Khanh Hoa Province</i>	<i>2,557,473,058</i>	-
+ <i>Package 04: Hoa Xuan Bridge</i>	<i>8,347,704,378</i>	<i>9,038,758,753</i>
+ <i>Package XL-VNT2-01A</i>	<i>1,703,081,937</i>	-
+ <i>Package 12: Babonneu Tunnel</i>	<i>3,812,567,747</i>	-
+ <i>Thanh Mai Bridge – Cho Moi–Bac Kan Route</i>	<i>2,050,013,695</i>	-
+ <i>Package XL-HNV2-03A under the Hanoi–Vinh Rehabilitation and Upgrading Project</i>	<i>2,791,333,225</i>	-
+ <i>Tunnel Package 11A</i>	<i>7,075,458,505</i>	-
+ <i>Package XL11 Quy Nhon - Chi Thanh (Project Management Board 85)</i>	-	<i>5,611,294,436</i>
+ <i>Accrued expenses for other projects</i>	<i>6,258,248,740</i>	<i>12,986,027,303</i>
- Other accrued expenses	160,691,812	-
b) Long-term	112,716,568	371,018,012
- Accrued expenses for leased assets	112,716,568	371,018,012
Total	37,909,242,158	31,417,910,571

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

23. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	9,113,419,617	5,227,143,910
- Trade Union fees	28,642,388	88,090,525
- Social insurance	124,866,560	129,048,202
- Health insurance	-	-
- Short-term deposits received	79,680,000	47,896,800
- Dividends payable	87,400,787	87,400,787
- Interest expense payable	5,549,791,594	2,011,486,904
- Remuneration of the Board of Management and Supervisory Board	1,756,000,000	1,416,000,000
- Other payables	1,487,038,288	1,447,220,692
Long-term	147,000,000	158,000,000
- Training expenses for officers and employees	147,000,000	158,000,000
Total	9,260,419,617	5,385,143,910
<i>In which, Other payables to related parties (Details are presented in Note No. 38)</i>	<i>4,344,373,189</i>	<i>1,734,703,809</i>

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

24. OWNERS' EQUITY
24.1 Movements in owners' equity

Items	Contributed capital	Share premium	Other owners' equity	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
01/01/2024	320,647,490,000	5,332,962,934	1,296,421,018	46,439,064,706	31,176,919,094	404,892,857,752
- Profit for the previous year	-	-	-	1,313,805,244	2,431,996,686	3,745,801,930
- Cash dividend distribution	-	-	-	-	(2,190,045,792)	(2,190,045,792)
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(1,196,004,545)	(132,372,928)	(1,328,377,473)
- Reduction of investment in subsidiary	-	(861,803,699)	-	(294,226,142)	7,260,029,841	6,104,000,000
31/12/2024	320,647,490,000	4,471,159,235	1,296,421,018	46,262,639,263	38,546,526,901	411,224,236,417
01/01/2025	320,647,490,000	4,471,159,235	1,296,421,018	46,262,639,263	38,546,526,901	411,224,236,417
- Profit/Loss for the period	-	-	-	8,702,459,121	1,433,227,029	10,135,686,150
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(901,652,665)	-	(901,652,665)
- Increase of investment in subsidiary	-	410,382,714	-	56,241,300	(3,593,537,359)	(3,126,913,345)
31/12/2025	320,647,490,000	4,881,541,949	1,296,421,018	54,119,687,019	36,386,216,571	417,331,356,557

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

24. OWNERS' EQUITY (CONT'D)

24.2 Details of owners' equity

Shareholders	31/12/2025		01/01/2025	
	Contributed capital	Ratio	Contributed capital	Ratio
	VND	%	VND	%
- Mr Mai Thanh Phuong	9,524,300,000	3.0%	-	0.0%
- Mr Nguyen Duy Kien	32,400,000,000	10.1%	-	0.0%
- Mr Pham Ngoc Quoc Cuong	15,040,100,000	4.7%	-	0.0%
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	31,057,500,000	9.7%	31,057,500,000	9.7%
- Mr Nguyen Hai Duy	27,387,600,000	8.5%	27,387,600,000	8.5%
- Mr Nguyen Duc Giang	41,752,870,000	13.0%	-	0.0%
- Mr Truong Minh Ngoc	37,970,000,000	11.8%	-	0.0%
- Mr Ta Huu Dien	-	0.0%	62,410,750,000	19.5%
- Mr Nguyen Xuan Cuong	-	0.0%	27,704,300,000	8.6%
- Mr Dau Hoang Viet	-	0.0%	20,662,400,000	6.4%
- Other stakeholders	125,515,120,000	39.1%	151,424,940,000	47.2%
Total	320,647,490,000	100.00%	320,647,490,000	100.00%

24.3 Capital transactions with owners and dividend distribution

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Contributed charter capital		
- Capital contribution at the beginning of the year	320,647,490,000	320,647,490,000
- Capital contribution at the end of the year	320,647,490,000	320,647,490,000
Dividend distribution		
- Dividends and profits payable at the beginning of the year	87,400,787	87,400,787
- Dividends and profits payable during the year	-	2,190,045,792
+ Dividends and profits declared from prior year's earnings	-	2,190,045,792
- Dividends and profits paid during the year	-	2,190,045,792
+ Dividends and profits paid from prior year's earnings	-	2,190,045,792
- Dividends and profits payable at the end of the year	87,400,787	87,400,787

24.4 Shares

	31/12/2025	01/01/2025
	Shares	Shares
Number of shares registered for issuance	32,064,749	32,064,749
Number of shares sold to the public	32,064,749	32,064,749
- Ordinary shares	32,064,749	32,064,749
Number of shares outstanding	32,064,749	32,064,749
- Ordinary shares	32,064,749	32,064,749
Share par value (VND/Share): VND 10,000/Share		

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

25. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Revenue from construction contracts	446,259,765,069	712,228,129,040
- Revenue from industrial production	13,749,232,000	34,295,137,250
- Revenue from office rental	8,197,856,306	6,718,384,769
- Revenue from leasing of fixed assets and tools & supplies	8,036,709,685	11,675,755,550
- Revenue from supply of materials, goods	160,820,792,214	7,197,675,514
- Other revenues	17,597,492,769	4,524,610,538
Total	654,661,848,043	776,639,692,661
<i>In which, Revenue from related parties (Details are presented in Note 38)</i>	<i>9,927,070,710</i>	<i>14,880,304,928</i>

26. COSTS OF GOODS SOLD

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Cost of construction contracts	407,282,990,088	647,069,089,296
- Cost of industrial production	9,778,318,710	24,346,645,246
- Cost of office rental	4,488,232,936	5,840,899,886
- Cost of leasing of fixed assets and tools & supplies	13,812,531,500	16,386,549,245
- Cost of supply of materials, goods	160,100,949,979	8,559,882,166
- Cost of others	15,739,598,178	2,371,905,636
- Reversal of provision for decline in value of inventories	105,820,996	(4,294,723,286)
Total	611,308,442,387	700,280,248,189

27. FINANCE INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest income and loans	93,271,888	287,754,086
- Interest from securities investments	16,225,169,750	-
- Gain on disposal of investments	21,700,000,000	-
Total	38,018,441,638	287,754,086

28. FINANCE EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest expenses	30,672,403,490	26,795,905,932
- Provision for long-term financial investments	960,944,665	3,732,483,978
- Late payment penalty	3,592,605,498	-
- Others	369,538,130	5,880,000
Total	35,595,491,783	30,534,269,910
<i>In which, Finance expenses from related parties (Details are presented in Note 38)</i>	<i>3,366,043,916</i>	<i>1,585,289,644</i>

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

29. SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Labor cost	63,688,000	63,900,000
- Tools and supplies cost	75,022,414	-
- Depreciation of fixed assets	54,754,378	45,479,616
- Outsourced service expenses	671,236,500	1,099,269,868
Total	864,701,292	1,208,649,484

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Raw material costs	1,304,472,676	428,409,868
- Labor costs	19,300,712,715	16,986,465,779
- Tools and supplies cost	62,089,162	79,486,772
- Depreciation of fixed assets	3,262,580,135	3,534,900,220
- Taxes, fees and charges	352,271,192	421,826,388
- Provision/Reversal of Provision	(8,313,991,000)	907,857,746
- Outsourced service expenses	10,730,423,987	9,244,501,886
- Other cash expenses	2,839,448,774	2,497,912,155
Total	29,538,007,641	34,101,360,814

*In which, General and administrative expenses from
related parties (Details are presented in Note 38)*

- 448,000,000

31. OPERATING COSTS BY NATURE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Raw material costs	22,475,160,513	262,369,269,985
- Labor costs	39,962,643,728	35,181,155,668
- Depreciation of fixed assets	14,572,012,430	14,439,535,452
- Tools and supplies cost	149,780,231	290,095,026
- Provision Expense/Reversal of Provision	(8,208,170,004)	907,857,746
- Taxes, fees and charges	1,883,062,114	5,983,505,857
- Outsourced service expenses	443,416,749,042	344,852,222,670
- Other cash expenses	18,290,628,586	8,724,031,900
Total	532,541,866,640	672,747,674,304

32. OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Gain from disposal/sale of fixed assets	731,359,279	231,041,041
- Compensation received from insurance claims	-	18,305,969
- Land rent reduction	1,007,352,266	762,966,444
- Other income	260,230,323	135,940,293
Total	1,998,941,868	1,148,253,747

*In which, Other income from related parties (Details
are presented in Note 38)*

60,000,000 178,602,144

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

33. OTHER EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Administrative penalties and tax penalties	559,117,695	1,813,886,622
- Debt written off under the resolution of the Board of Management	261,662,417	-
- Others	44,001,238	675,249,040
Total	864,781,350	2,489,135,662

34. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Current corporate income tax expense at the Parent Company	5,695,500,281	3,404,661,498
- Current corporate income tax expense at Subsidiaries	1,025,982,802	1,881,931,470
- Adjustments to corporate income tax expenses from previous years.	-	344,975,896
Current corporate income tax expense	6,721,483,083	5,631,568,864

35. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX

a) Deferred tax assets

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Corporate income tax rate used to determine the value of deferred tax assets	20%	20%
- Deferred tax assets relating to deductible temporary differences	1,177,056,278	827,694,141
Total	1,177,056,278	827,694,141

b) Deferred corporate income tax expense

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Deferred corporate income tax expense arising from the reversal of deferred tax assets	(349,362,137)	84,665,641
Total	(349,362,137)	84,665,641

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

36. BASIC EARNINGS PER SHARE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit after corporate income tax	8,702,459,121	1,313,805,244
Profit attributable to holders of ordinary shares	8,702,459,121	1,313,805,244
Appropriation to the Reward and Welfare Fund (*)	-	(901,652,665)
Average number of common shares outstanding in the period	32,064,749	32,064,749
Basic earnings per share (VND/Share)	271	13

The Board of General Directors of the Corporation assesses that in the coming period, there will be no impact from instruments that can be converted into shares to dilute the share value; therefore, the diluted earnings per share in 2025 will be equal to the basic earnings per share.

(*) Basic earnings per share for 2024 have been restated to reflect the appropriation to the Reward and Welfare Fund for 2024.

37. OPERATING LEASE COMMITMENTS

The Corporation entered into a land lease agreement for an area of 120.8 m² located at No. 22, Alley 371 Kim Ma Street, Giang Vo Ward, Hanoi, for office use. The lease term is from 15 October 1993 to 15 October 2043. Under this agreement, the Corporation made a one-time payment for the entire lease period.

In addition, the Corporation and its subsidiaries have entered into land lease agreements with annual rental payments at the following locations:

No.	Location	Area (m²)	Purpose	Lease term
1	No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City	2,005.2	Offices and business services	30 years (from 26/12/2001 to 26/12/2031)
2	Tan Thoi Hiep Ward, Ho Chi Minh City	1,220.5	Production and business facilities	50 years (from 25/05/2005 to 25/05/2055)
3	No. 187 Hung Vuong, Hue City	2,120.0	Warehouses	30 years (from 11/04/2001 to 11/04/2031)
4	No. 131 Thach Han, Thuan Hoa Ward, Hue City	5,976.0	Construction land	30 years (from 21/03/2001 to 21/03/2031)
5	No. 61 Nguyen Van Cu, Hoa Khanh Bac Ward, Da Nang City	78,422.0	Offices	Until 01/01/2046
6	37, 42 Nguyen Phuoc Chu, Hai Van Ward, Da Nang City	2,237.3	Rental	Until 03/07/2029
7	Tan Thanh residential block, Hoang Mai Ward, Nghe An Province	185,415.2	Offices, warehouses, mineral exploitation, ...	Until 23/10/2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

38. RELATED PARTIES

List of related parties that had transactions and/or outstanding receivables or payables with the Corporation during the year:

Related parties	Relationship
791 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
792 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
793 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
796 Railway Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
798 Mechanical Execution Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
878 Mechanical and Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
879 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
875 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder.
Thu Ngan JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Thanh Nam Land Investment and Development JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Long Giang Urban Development and Investment JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Ha Long Construction JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Minh Cam Mineral JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Pha Le Plastic Production and Technology JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
An Phat Securities JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Sai Gon - Ha Noi Securities JSC	Major shareholder of the Corporation
Mr Nguyen Hai Duy	Major shareholder of the Corporation
An Ngoc Investment And Co., Ltd	The legal representative of the Company is a related party to the Board of Management
Neo Floor JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Neo Global Production and Trading JSC	Related parties to the Chairman of the Board of Management
Members of the Board of Management and Board of General Directors, and other managers of the Corporation	Key management personnel of the Corporation

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

38. RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with related parties

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Purchase from related parties	322,753,568,117	133,169,646,437
- Construction JSC No. 791	16,663,180,144	9,282,060,708
- Construction JSC No. 792	31,117,594,465	20,930,946,297
- Construction JSC No. 793	48,403,097,009	18,936,560,164
- Railway Construction JSC No. 796	23,833,102,218	29,537,664,867
- Mechanical Construction ISC No. 798	23,272,399,449	18,040,620,283
- Construction JSC No. 875	15,279,149,598	16,352,006,963
- Mechanical and Construction JSC No. 878	12,143,215,000	10,491,195,487
- Construction JSC No. 879	30,167,208,690	9,598,591,668
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	-	-
- An Ngoc Investment Co., Ltd	97,200,000	-
- Neo Floor JSC	82,439,285,544	-
- Pha Le Plastic Production and Technology JSC	39,338,136,000	-
Sales of merchandise and services	9,927,070,710	14,880,304,928
- Construction JSC No. 791	477,876,981	532,547,600
- Construction JSC No. 792	1,560,295,333	4,249,690,255
- Construction JSC No. 793	485,749,677	2,132,746,091
- Railway Construction JSC No. 796	1,453,647,297	3,212,895,849
- Mechanical Construction ISC No. 798	2,192,018,710	988,367,540
- Construction JSC No. 875	523,434,259	1,506,926,095
- Mechanical and Construction JSC No. 878	2,551,276,012	1,549,926,414
- Construction JSC No. 879	322,968,805	200,831,757
- Thanh Nam Real Estate Investment and Development JSC	-	146,569,691
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	359,803,636	359,803,636
General & Administration Expenses	-	448,000,000
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	-	100,000,000
- An Ngoc Investment Co., Ltd	-	180,000,000
- 878 Mechanical and Construction JSC	-	168,000,000
Interest cost	3,366,043,916	1,585,289,644
- Mr Nguyen Hai Duy	2,967,906,930	1,585,289,644
- Mr Vu Duc Tien	398,136,986	-
Acquisition of fixed assets	-	277,777,778
- Construction JSC No. 791	-	277,777,778
Other Income	60,000,000	178,602,144
- Construction JSC No. 875	-	178,602,144
- Mechanical and Construction JSC No. 878	60,000,000	-
Advances	-	373,893,402,672
- Mr Ta Huu Dien	-	239,148,822,836
- Mrs Vu Thi Hai Yen	-	134,744,579,836
Advance settlement	-	373,893,402,672
- Mr Ta Huu Dien	-	239,148,822,836
- Mrs Vu Thi Hai Yen	-	134,744,579,836

**VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

**CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the financial year
ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

38. RELATED PARTIES (CONT'D)

Balance with related parties

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade receivables	44,609,929,506	65,771,734,603
- No. 791 Construction JSC	341,893,249	138,827,610
- No. 792 Construction JSC	2,663,996,160	2,650,796,160
- No. 793 Construction JSC	424,788,500	421,488,500
- No. 796 Railway Construction JSC	7,695,102,815	19,725,833,734
- No. 798 Mechanical Construction ISC	945,242,514	945,242,514
- No. 875 Construction JSC	1,954,303,435	14,195,269,297
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	29,828,988,533	26,938,662,488
- No. 879 Construction JSC	29,700,000	29,700,000
- Thanh Nam Real Estate Investment and Development JSC	725,914,300	725,914,300
Advances to suppliers	213,470,361,614	183,802,798,932
- No. 791 Construction JSC	15,800,481,533	17,018,159,696
- No. 792 Construction JSC	21,108,775,882	20,658,853,484
- No. 793 Construction JSC	29,116,424,011	35,668,836,020
- No. 796 Railway Construction JSC	33,765,330,061	24,641,788,888
- No. 798 Mechanical Construction ISC	36,527,891,098	28,176,494,147
- No. 875 Construction JSC	29,802,932,179	15,203,446,777
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	17,449,806,882	12,347,484,882
- No. 879 Construction JSC	25,995,919,968	26,087,735,038
- An Ngoc Investment Co., Ltd	3,902,800,000	4,000,000,000
Other receivables	66,418,460	4,256,137,630
- No. 879 Construction JSC	66,418,460	36,233,520
- Mr Nguyen Hai Duy	-	4,219,904,110
Trade payables	121,933,306,595	97,200,000
- An Ngoc Investment Co., Ltd	-	97,200,000
- Neo Floor JSC	34,253,581,320	-
- Neo Global Production and Trading JSC	48,185,704,224	-
- Pha Le Plastic Production and Technology JSC	39,338,136,000	-
- No. 791 Construction JSC	155,885,051	-
Other payables	4,344,373,189	1,734,703,809
- Mr Nguyen Hai Duy	4,127,109,450	1,585,289,644
- No. 793 Construction JSC	69,569,455	39,458,185
- No. 875 Construction JSC	16,777,920	9,279,360
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	26,895,980	26,895,980
- No. 796 Railway Construction JSC	18,735,904	10,182,560
- No. 791 Construction JSC	25,284,480	3,598,080
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	60,000,000	60,000,000
Loans	60,962,363,000	26,733,000,000
- Mr Nguyen Hai Duy	58,562,363,000	26,733,000,000
- Mr Vu Duc Tien	2,400,000,000	-

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

38. RELATED PARTIES (CONT'D)

Board of General Directors and Management Remuneration

	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr Mai Thanh Phuong	Chairman of Board of Management (until 25 August 2025); Member of Board of Management (from 22 August 2025)	111,111,000	111,000,000
Mr Vu Duc Tien	Chairman of Board of Management (from 22 August 2025)	511,611,000	-
Mr Ta Huu Dien	Deputy Chairman of Board of Management (to 22 August 2025)	706,611,000	954,660,000
Mr Vo Van Phuc	Member of Board of Management and General Director	693,323,000	566,862,600
Mr Pham Hong Thang	Independent member	33,333,000	33,300,000
Mr Pham Ngoc Quoc Cuong	Member of Board of Management and General Director	55,556,000	111,000,000
Mr Luu Xuan Quynh	Director of Region 1	326,271,000	-
Mr Kieu Nghi	Deputy General Director (to 22 December 2025)	250,832,000	254,581,640
Ms Vu Thi Hai Yen	Deputy General Director	599,971,000	463,914,010
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Chief accountant (to 16 April 2025)		342,929,010
Ms Do Thi Huong	Head of Internal Audit Department	22,222,000	-
Mr Vu Anh Minh	Member of Board of Management (from 25 December 2025)	290,556,000	-
Mr Luu Xuan Thuy	Deputy General Director (from 20 November 2025)	100,800,000	-
Total		3,702,197,000	2,838,247,260

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

39. SEGMENT REPORTING
a. By business segment

Year	Construction	Industrial production	Other activities	Total of the parts	Adjustment	Total of the company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Year 2025						
Net revenue from sales to outside	446,259,765,069	13,749,232,000	194,652,850,974	654,661,848,043	-	654,661,848,043
Cost of goods sold	407,282,990,088	9,778,318,710	194,141,312,593	611,202,621,392	105,820,996	611,308,442,387
Profit from operating activities	38,976,774,981	3,970,913,290	511,538,381	43,459,226,651	(105,820,996)	43,353,405,656
Total expenditure on acquisition of fixed assets	-	-	-	-	-	-
Unallocated assets	-	-	-	1,171,290,725,784	-	1,171,290,725,784
Total assets	-	-	-	1,171,290,725,784	-	1,171,290,725,784
Unallocated liabilities	-	-	-	753,959,369,227	-	753,959,369,227
Total liabilities	-	-	-	753,959,369,227	-	753,959,369,227
Year	Construction	Industrial production	Other activities	Total of the parts	Adjustment	Total of the company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Year 2024						
Net revenue from sales to outside	712,228,129,040	34,295,137,250	30,116,426,371	776,639,692,661	-	776,639,692,661
Cost of goods sold	647,069,089,296	24,346,645,246	28,864,513,647	700,280,248,189	-	700,280,248,189
Profit from operating activities	65,159,039,744	9,948,492,004	1,251,912,724	76,359,444,472	-	76,359,444,472
Total expenditure on acquisition of fixed assets	1,676,942,458	152,656,400	-	-	-	1,829,598,858
Segment assets	685,681,851,662	55,732,456,637	46,158,941,093	787,573,249,392	(16,399,885,354)	771,173,364,038
Unallocated assets	-	-	-	275,382,089,711	-	275,382,089,711
Total assets	685,681,851,662	55,732,456,637	46,158,941,093	1,062,955,339,103	(16,399,885,354)	1,046,555,453,749
Segment liabilities	292,706,022,640	2,658,567,187	8,121,134,273	303,485,724,100	(38,222,454,131)	265,263,269,969
Unallocated liabilities	-	-	-	370,067,947,363	-	370,067,947,363
Total liabilities	292,706,022,640	2,658,567,187	8,121,134,273	673,553,671,463	(38,222,454,131)	635,331,217,332

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

39. SEGMENT REPORTING (CONT'D)

b. By geographical segment

Year 2025	Hanoi	Nghe An	Da Nang	Total of the parts	Adjustment	Total of the company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to outside	615,590,117,452	47,160,377,872	10,951,146,026	673,701,641,350	(19,039,793,307)	654,661,848,043
Segment assets	1,160,751,014,083	90,617,583,242	48,777,758,674	1,300,146,355,999	(128,855,630,215)	1,171,290,725,784
Total expenditure on acquisition of fixed assets	-	-	-	-	-	-
Year 2024	Hanoi	Nghe An	Da Nang	Total of the parts	Adjustment	Total of the company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to outside	739,781,593,786	24,631,634,750	12,226,464,125	776,639,692,661	-	776,639,692,661
Segment assets	1,017,776,705,613	91,319,113,504	48,374,047,146	1,157,469,866,263	(110,914,412,514)	1,046,555,453,749
Total expenditure on acquisition of fixed assets	1,676,942,458	152,656,400	-	1,829,598,858	-	1,829,598,858

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

40. EVENTS AFTER THE END OF THE FINANCIAL YEAR

The Board of General Directors confirms that there were no other significant events occurring after the end of the financial year that would have a material impact, require adjustment, or disclosure in these consolidated financial statements.

41. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are derived from the Corporation's audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024.

Hanoi, 25 July 2026

Preparer



Le Phu Minh Duc

Chief Accountant



Le Phu Minh Duc

General Director



Vo Van Phuc