

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



MỤC LỤC

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 RIÊNG	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

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

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và triển khai hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiệu quả để hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc sai sót trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Số: 812/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Hà Minh Long

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Phạm Thị Thảo

Kiểm toán viên

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		791.333.412.242	655.730.378.879
Nợ ngắn hạn	310		789.738.718.822	654.961.360.867
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	266.599.868.500	204.512.704.213
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	40.716.291.496	60.483.809.693
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	13.106.380.905	9.822.114.227
Phải trả người lao động	314		2.080.406.126	2.004.779.061
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	37.635.833.778	31.036.490.496
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	7.329.943.483	3.430.029.549
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	421.815.582.322	343.145.759.416
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		454.412.212	525.674.212
Nợ dài hạn	330		1.594.693.420	769.018.012
Chi phí phải trả dài hạn	333	21	112.716.568	371.018.012
Phải trả dài hạn khác	337	22	67.000.000	78.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.414.976.852	320.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		369.417.601.841	362.046.326.734
Vốn chủ sở hữu	410	23	369.417.601.841	362.046.326.734
Vốn góp của chủ sở hữu	411		320.647.490.000	320.647.490.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320.647.490.000	320.647.490.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(166.165.431)	(166.165.431)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.936.277.272	41.565.002.165
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		40.965.002.165	40.191.688.546
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.971.275.107	1.373.313.619
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.160.751.014.083	1.017.776.705.613

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Phú Minh Đức



Lê Phú Minh Đức



Võ Văn Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Phú Minh Đức

Lê Phú Minh Đức

Võ Văn Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Võ Văn Phúc

Lê Phú Minh Đức

Lê Phú Minh Đức

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

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

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

Giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)

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

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

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

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

4.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được tính là 25 năm.

4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.11 THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

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

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

4.13 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ

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

4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

4.16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

4.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.18 DOANH THU

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

4.18 DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Thu nhập khác

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

4.19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

4.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

4.21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

4.22 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

4.23 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Phải thu về tạm ứng của CBCNV	3.255.210.717	-	8.370.728.441	-
- Phải thu về kinh phí công đoàn	389.300.508	-	527.243.108	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	875.000.000	(262.500.000)	875.000.000	(875.000.000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong	1.000.000.000	(300.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1.700.000.000	(1.700.000.000)	1.700.000.000	(1.700.000.000)
- Ông Quách Văn Phương	6.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	1.088.207.767	-	951.972.741	-
Cộng	14.307.718.992	(2.262.500.000)	13.424.944.290	(3.575.000.000)

9. NỢ XẤU

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP (*)	8.289.858.145	5.802.901.300	(2.486.956.845)	8.289.858.145	-	(8.289.858.145)
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật (*)	1.712.271.000	1.198.589.700	(513.681.300)	1.712.271.000	-	(1.712.271.000)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1.700.000.000	-	(1.700.000.000)	1.700.000.000	-	(1.700.000.000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên xung phong Trường Sơn (*)	1.000.000.000	700.000.000	(300.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường Sắt (*)	875.000.000	612.500.000	(262.500.000)	875.000.000	-	(875.000.000)
- Các khoản phải thu khác	3.877.630.156	3.289.862.000	(587.768.156)	3.665.582.156	2.707.457.246	(958.124.910)
Cộng	17.454.759.301	11.603.853.000	(5.850.906.301)	17.242.711.301	2.707.457.246	(14.535.254.055)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

(*) Quyền sử dụng đất là tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất lâu dài, không xác định thời hạn của Tổng Công ty tại khu phố Đông Tân, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích 228 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. 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	<u>5.686.065.091</u>	<u>5.686.065.091</u>
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	<u>(2.788.378.929)</u>	<u>(2.788.378.929)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>2.994.275.698</u>	<u>2.994.275.698</u>
31/12/2025	<u>2.897.686.162</u>	<u>2.897.686.162</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	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

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý(*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý(*) VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	69.481.413.345	36.900.000.000	-	66.354.500.000	34.747.500.000	-
- Công ty CP Đá Hoàng Mai (i)	31.376.913.345	36.900.000.000	-	28.250.000.000	34.747.500.000	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	38.104.500.000		-	38.104.500.000		-
Các khoản đầu tư 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		-
Cộng	295.571.273.345		(36.823.163.435)	319.744.360.000		(35.862.218.770)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	trả nợ VND
Vay 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 (vi)	110.000.000	110.000.000	1.779.305.500	1.989.305.500	320.000.000	320.000.000
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội (vii)	1.304.976.852	1.304.976.852	1.898.148.148	593.171.296	-	-
Cộng	423.230.559.174	423.230.559.174	550.393.760.326	470.628.960.568	343.465.759.416	343.465.759.416
Trong đó, khoản vay của các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 34)	66.462.363.000	66.462.363.000	106.509.363.000	69.780.000.000	29.733.000.000	29.733.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

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

23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Ông Mai Thanh Phương	9.524.300.000	3,0%	-	0,0%
- Ông Nguyễn Duy Kiên	32.400.000.000	10,1%	-	0,0%
- Ông Phạm Ngọc Quốc 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	39,2%	151.424.940.000	47,3%
Cộng	320.647.490.000	100%	320.647.490.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

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

30. THU NHẬP KHÁC

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

31. CHI PHÍ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan:

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

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

34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với bên liên quan :

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng	33.324.866.528	54.635.153.664
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	83.883.600	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	2.748.165.095	14.778.896.014
- Công ty CP Công trình 875	-	12.254.165.862
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29.766.903.533	26.876.177.488
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản 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 ngắn hạn khác	66.418.460	36.233.520
- Công ty CP Công trình 879	66.418.460	36.233.520
Phải trả người bán ngắn hạn	137.627.490.249	12.240.732.829
- Công ty Cổ phần Đá Hoàng Mai	14.178.881.069	11.906.496.000
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	1.671.187.636	334.236.829
- Công ty Cổ phần Neo Floor	34.253.581.320	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo Global	48.185.704.224	-
- Công ty cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	35.086.838.991	25.981.721.302
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	35.086.838.991	25.981.721.302
Các khoản phải trả khác	4.639.030.722	1.740.703.809
- Ông Nguyễn Hải Duy	4.127.109.450	1.585.289.644
- Công ty TNHH MVT Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	294.657.533	6.000.000
- Công ty CP Công trình 793	69.569.455	39.458.185
- Công ty CP Công trình 875	16.777.920	9.279.360
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	26.895.980	26.895.980
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	18.735.904	10.182.560
- Công ty CP Công trình 791	25.284.480	3.598.080
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	60.000.000	60.000.000
Các khoản vay ngắn hạn	66.462.363.000	29.733.000.000
- Ông Nguyễn Hải Duy	58.562.363.000	26.733.000.000
- Ông Vũ Đức Tiến	2.400.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư đường sắt Đà Nẵng	5.500.000.000	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

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

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Lê Phú Minh Đức

Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức

Tổng Giám đốc



Võ Văn Phúc

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

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 - 2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
SEPARATE BALANCE SHEET	5 - 6
SEPARATE INCOME STATEMENT	7
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	8
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	9 - 42

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 separate financial statements for the year ended 31 December 2025.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORS & AUDIT COMMITTEE

The members of the Board of Management, the Board of General Directors, Audit Committee and Legal Representative of the Corporation who held office during the financial year ended 31 December 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	Deputy Chairman (from 22 August 2025)
Mr. Ta Huu Dien	Deputy 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 applies a governance model without a Board of Supervisors, replacing it with an Audit Committee

Legal Representative

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

EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

The Board of General Directors confirms that no significant events have occurred after the balance sheet date that would materially affect the separate financial statements, requiring adjustment or disclosure.

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

THE AUDITOR

The accompanying separate financial statements for the year ended 31 December 2025 have been audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

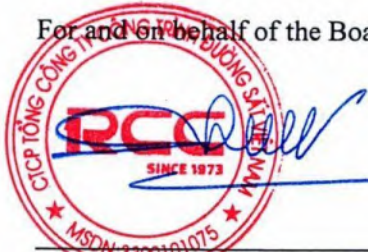
The Board of General Directors of the Corporation is responsible for preparing the separate financial statements that give a true and fair view of the Corporation's separate financial position as at 31 December 2025, as well as its separate results of operations and its separate cash flows for the year then ended. In preparing the separate 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 separate financial statements;
- Prepare the separate financial statements on the 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 separate 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 complied with the above requirements in preparing and presenting the separate 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 separate financial position of the Corporation and to ensure that the separate financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other relevant legal regulations on preparation and presentation of the separate 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 and other irregularities.

For and on behalf of the Board of General Directors,



Vo Van Phuc

General Director

Hanoi, 25 July 2026

No.: 812/2026/UHY-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Corporation"), as prepared on 25 July 2026 and set out on pages 05 to page 42, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2025, the separate Income Statement and the separate Cash Flow Statement for the year ended 31 December 2025 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 these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the relevant legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these separate 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 and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate 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 separate 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 separate 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)

Audit Opinion

In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of its separate results of operations and separate 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 separate financial statements.

Other Matters

The Corporation's separate 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. 300325.005/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 separate 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

SEPARATE BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	100		846,153,493,560	664,470,837,158
Cash and cash equivalents	110		50,701,353,983	9,496,814,862
Cash	111	5	50,701,353,983	9,496,814,862
Current accounts receivable	130		675,848,953,834	492,319,185,687
Short-term trade receivables	131	6	421,209,966,241	296,587,515,084
Short-term advances to suppliers	132	7	246,182,174,902	196,841,980,368
Other short-term receivables	136	8	14,307,718,992	13,424,944,290
Provision for doubtful short-term receivables	137	9	(5,850,906,301)	(14,535,254,055)
Inventories	140	10	94,836,235,063	135,597,944,580
Inventories	141		101,176,469,082	141,938,178,599
Provision for devaluation of inventories	149		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
Other current assets	150		24,766,950,680	27,056,892,029
Short-term prepaid expenses	151	15	865,140,107	1,847,562,391
Value-added tax deductible	152		23,860,109,380	25,209,329,638
Tax and other receivables from the State budget	153	19	41,701,193	-
NON-CURRENT ASSETS	200		314,597,520,523	353,305,868,455
Fixed assets	220		49,400,714,189	59,945,949,661
Tangible fixed assets	221	11	43,646,206,291	56,249,663,983
- Cost	222		224,364,889,079	240,143,226,008
- Accumulated depreciation	223		(180,718,682,788)	(183,893,562,025)
Finance lease fixed assets	224	14	2,170,138,888	-
- Historical costs	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 amortization	229		(1,438,006,390)	(1,326,089,722)
Investment properties	230	13	2,897,686,162	2,994,275,698
- Historical costs	231		5,686,065,091	5,686,065,091
- Accumulated depreciation	232		(2,788,378,929)	(2,691,789,393)
Long-term investments	250	16	258,748,109,910	283,882,141,230
Investments in subsidiaries	251		69,481,413,345	66,354,500,000
Investments in other entities	253		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		3,551,010,262	6,483,501,866
Long-term prepaid expenses	261	15	3,551,010,262	6,483,501,866
TOTAL ASSETS	270		1,160,751,014,083	1,017,776,705,613

SEPARATE BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	300		791,333,412,242	655,730,378,879
Current liabilities	310		789,738,718,822	654,961,360,867
Short-term trade payables	311	17	266,599,868,500	204,512,704,213
Short-term advances from customers	312	18	40,716,291,496	60,483,809,693
Taxes and other payables to the State budget	313	19	13,106,380,905	9,822,114,227
Payables to employees	314		2,080,406,126	2,004,779,061
Short-term accrued expenses	315	21	37,635,833,778	31,036,490,496
Short-term other payables	319	22	7,329,943,483	3,430,029,549
Short-term loans and finance lease obligations	320	20	421,815,582,322	343,145,759,416
Bonus and welfare fund	322		454,412,212	525,674,212
Non-current liabilities	330		1,594,693,420	769,018,012
Long-term accrued expenses	333	21	112,716,568	371,018,012
Other long-term payables	337	22	67,000,000	78,000,000
Long-term loans and finance lease obligations	338	20	1,414,976,852	320,000,000
OWNER'S EQUITY	400		369,417,601,841	362,046,326,734
Capital	410	23	369,417,601,841	362,046,326,734
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		(166,165,431)	(166,165,431)
Retained earnings	421		48,936,277,272	41,565,002,165
- Accumulated retained earnings brought forward	421a		40,965,002,165	40,191,688,546
- Retained earnings for the current year	421b		7,971,275,107	1,373,313,619
TOTAL	440		1,160,751,014,083	1,017,776,705,613

Hanoi, 25 July 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Le Phu Minh Duc

Le Phu Minh Duc



Vo Van Phuc

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	01	24	615,590,117,452	746,324,275,802
Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		615,590,117,452	746,324,275,802
Cost of goods sold and services rendered	11	25	582,846,894,114	688,185,479,403
Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		32,743,223,338	58,138,796,399
Finance income	21	26	37,949,865,205	4,244,279,560
Finance expenses	22	27	35,877,718,084	30,428,055,115
<i>In which: Interest expenses</i>	23		30,954,629,791	26,689,691,137
Selling expenses	25		-	53,009,181
General and administrative expenses	26	28	22,678,018,509	27,004,612,255
Operating profit	30		12,137,351,950	4,897,399,408
Other income	31	30	1,852,133,174	1,012,755,943
Other expenses	32	31	322,709,736	1,132,180,234
Other profit	40		1,529,423,438	(119,424,291)
Accounting profit before tax	50		13,666,775,388	4,777,975,117
Current corporate income tax expense	51	32	5,695,500,281	3,404,661,498
Net profit after tax	60		7,971,275,107	1,373,313,619

Hanoi, 25 July 2026

Preparer

Chief Accountant

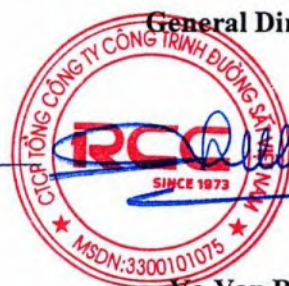
General Director



Le Phu Minh Duc



Le Phu Minh Duc



Vo Van Phuc

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)
For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flows from operating activities				
<i>Profit before tax</i>	01		13,666,775,388	4,777,975,117
<i>Adjustments for:</i>				
Depreciation and amortisation	02		12,821,421,282	13,218,920,482
Provisions	03		(7,723,403,089)	345,618,438
(Profits)/losses from investing activities	05		(22,456,054,734)	(4,475,320,601)
Interest expenses	06		30,954,629,791	26,689,691,137
<i>Operating profit/(loss) before changes in working capital</i>	08		27,263,368,638	40,556,884,573
(Increase)/decrease in receivables	09		(185,528,417,075)	(38,423,952,779)
(Increase)/decrease in inventories	10		40,761,709,517	65,098,710,592
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		65,266,945,822	(196,388,311,326)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		3,914,913,888	4,267,237,040
Interest paid	14		(27,775,656,472)	(24,489,450,962)
Corporate income tax paid	15		(900,000,000)	(12,415,422,861)
Other cash inflows from operating activities	17		(671,262,000)	(653,899,206)
<i>Net cash flows from/(used in) operating activities</i>	20		(77,068,397,682)	(162,448,204,929)
Cash flows from investing activities				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(2,314,814,815)	(1,676,942,458)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		400,000,000	932,545,455
Payments for investments in other entities	25		(3,126,913,345)	(235,833,000,000)
Proceeds from capital investment in other entities	26		27,300,000,000	6,104,000,000
Interest and dividends received	27		16,249,865,205	15,937,819,574
<i>Net cash flows from/(used in) investing activities</i>	30		38,508,137,045	(214,535,577,429)
Cash flows from financing activities				
Drawdown of borrowings	33		549,149,221,289	475,110,482,231
Repayment of borrowings	34		(469,384,421,531)	(403,248,860,882)
<i>Net cash flows from/(used in) financing activities</i>	40		79,764,799,758	71,861,621,349
<i>Net increase/(decrease) in cash for the year</i>	50		41,204,539,121	(305,122,161,009)
<i>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</i>	60	5	9,496,814,862	314,618,975,871
<i>Cash and cash equivalents at the end of the year</i>	70	5	50,701,353,983	9,496,814,862

Hanoi, 25 July 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Le Phu Minh Duc



Le Phu Minh Duc



Vo Van Phuc

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

1. CORPORATION OVERVIEW

1.1 OWNERSHIP STRUCTURE

Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company was formerly known as the Railway Construction Company and was equitized under Decision No. 3745/QĐ-BGTVT dated 07 December 2004, issued by the Ministry of Transport. The Corporation operates under Enterprise Registration Certificate No. 0103008002, first issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on 25 May 2005, later changed to No. 3300101075 in its 16th amendment on 21 July 2015. The most recent amendment (25th) was made on 19 September 2025 (Accordingly, Railway Construction Corporation Joint Stock Company was renamed to Vietnam Railway Construction Corporation Joint Stock Company).

The Company's charter capital 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, Viet Nam.

The total number of employees of the Corporation as at 31 December 2025 was 96 (It was 105 as at 01 January 2025).

1.2 BUSINESS SECTORS

The Company's principal business activities for the financial year ended 31 December 2025 include construction, trading, and service provision.

1.3 BUSINESS ACTIVITIES

The principal business activities of the Corporation are as follows:

- Construction of other civil engineering works. Specifically: construction of transportation, industrial, civil, and irrigation projects;
- Construction of railway and road infrastructure;
- Specialized design activities;
- Wholesale of construction materials and installation equipment in construction, including the import and export of construction materials, trading of construction materials;
- Wholesale of machinery, equipment, and other spare parts, including import and export of materials, machinery, and equipment for the transportation sector; import and export of materials, machinery, equipment, spare parts, and specialized accessories for the railway sector;
- Real estate business, including ownership and leased land use rights;
- Short-term accommodation services, including hotel, guesthouse, and catering services;
- Restaurants and mobile catering services.

1.4 NORMAL OPERATING CYCLE

The Corporation's normal operating cycle is within 12 months.

1.5 STATEMENT ON COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

1. CORPORATION OVERVIEW (CONT'D)

1.6 CORPORATE STRUCTURE

As at 31 December 2025, the Corporation's subsidiaries are as follows:

Name of the company	Address	Main business activities	Capital contribution	Voting rights
Hoang Mai Stone Joint Stock Company	Tan Thanh Block, Hoang Mai Ward, Nghe An Province, Vietnam	Construction and industrial production	54.79%	54.79%
Da Nang Railway Material One Member Company Limited	No. 61 Nguyen Van Cu, Hai Van Ward, Da Nang City	Industrial production, construction and trade	100%	100%

As at 31 December 2025, the Corporation's member entities are as follows:

Name of the entity	Address	Main business activities
Branch of Railway Construction Corporation Joint Stock Company - Railway Hotel	No. 131 Thach Han Street, Phu Xuan Ward, Hue City	Short-term accommodation services

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 FINANCIAL YEAR

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. These financial statements are prepared for the financial year ended 31 December 2025.

2.2 ACCOUNTING CURRENCY

The separate 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 separate 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 (Circular No. 200/2014/TT -BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Vietnamese Corporate Accounting System and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing certain articles of Circular No. 200 /2014/TT-BTC).

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS (CONT'D)

3.2 STATEMENT ON COMPLIANCE WITH APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Board of General Directors ensures compliance with the requirements of accounting standards and the Vietnamese corporate accounting system issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as other circulars on implementing accounting standards of the Ministry of Finance in preparing separate financial statements.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 BASIS FOR PREPARATION OF SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The separate financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows). The accounting policies used by the Corporation to prepare separate financial statements for the accounting period ended 31 December 2025 are applied consistently with the policies applied to prepare the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024.

4.2 ACCOUNTING ESTIMATES

The separate 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 during the financial year ended 31 December 2025. Actual results may differ from those estimates.

4.3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash comprises cash on hand, 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

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are initially recognized at original cost. After initial recognition, the value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for impairment of investments shall be made based on the financial statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date.

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 devaluation 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.5 RECEIVABLES AND PROVISION FOR DOUBTFUL RECEIVABLES

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 separate financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts 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 be recovered. 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.

4.6 INVENTORIES

Inventories are accounted for using the perpetual inventory 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.

Inventory is issued based on the weighted average cost method.

Method for valuation of work in process at the end of the period: 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 period.

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

4.7 FIXED ASSETS

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

If these costs augment future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental cost in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the separate income statement in the period in which the costs are incurred.

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
- Long-term land use rights with an indefinite term	No amortisation
- Computer software	10 years

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.8 FIXED ASSETS OF FINANCE LEASING

Finance lease fixed assets of the Company comprise machinery and equipment used for construction activities, which are recognized as finance lease assets under lease purchase agreements with finance leasing companies, in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 06 – Leases. Ownership of the assets may be transferred at the end of the lease term.

Finance lease fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives, similar to owned assets of the Company, or over the lease term, as applicable. The depreciation periods for each asset category are as follows:

<i>Type of assets</i>	<i>Useful life (years)</i>
- Machinery, equipment	05 - 20

4.9 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 expected useful life as follows:

- Buildings, structures	25 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 accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period 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 Separate Income Statement on a straight-line basis according to the lease term of the contract.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.12 PREPAID EXPENSES (CONT'D)

Tools and supplies include assets which are possessed by the Corporation in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies is allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.

Asset repair costs are recognized at cost and allocated on a straight-line basis over a period of 01 to 03 years.

Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on a straight-line basis over their useful life of 01 to 03 years.

4.13 PAYABLES

The payables shall be recorded in details 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 separate 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 finance lease obligations. In case of loans or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in details 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

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 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 profits 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 General Directors and announcement of the cutoff date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

4.18 REVENUE AND INCOME RECOGNITION

Revenue from sale of goods

Revenue from sale of goods is recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Corporation has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer;
- The Corporation 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 Corporation and;
- The costs associated with the sale transaction can be measured reliably.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.18 REVENUE AND INCOME RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services transactions 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.18 REVENUE AND INCOME RECOGNITION (CONT'D)

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 separate from the Corporation's ordinary business activities, excluding the types of revenue mentioned above.

4.19 COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

Cost of goods sold and services rendered are the cost of finished goods, merchandises, 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. is 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.

4.20 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.21 CORPORATE INCOME TAX

Current corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

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.

4.22 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 separate financial statements, the Corporation should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

4.23 SEGMENT REPORTING

During the year, the Corporation primarily operated in the field of construction and the provision of materials for construction in Vietnam. Therefore, the Corporation does not prepare segment reports by business segment or geographic segment.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Cash	208,338,657	184,671,528
- Cash at bank	50,493,015,326	9,312,143,334
Total	50,701,353,983	9,496,814,862

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

6. TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Short-term	421,209,966,241	(3,074,725,001)	296,587,515,084	(9,247,983,055)
- No. 796 Railway Construction JSC	2,748,165,095	-	14,778,896,014	-
- Project Management Unit 85	23,811,630,000	-	8,238,673,000	-
- Kim Long Trading and Investment Co., Ltd	20,672,535,093	-	-	-
- Plastic Ha Noi Trading JSC	17,044,473,600	-	-	-
- SPC Hanoi JSC	34,365,643,200	-	-	-
- Song Hong Business Development and Investment Co., Ltd	59,198,188,090	-	-	-
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	29,766,903,533	-	26,876,177,488	-
- Mien Trung Construction Group JSC	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
- Railway Project Management Board	69,493,799,398	-	109,366,005,574	-
- 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 And Construction Co., Ltd	16,139,916,460	-	19,258,828,517	-
- Others	73,649,460,972	(587,768,156)	43,749,683,691	(958,124,910)
Total	421,209,966,241	(3,074,725,001)	296,587,515,084	(9,247,983,055)
<i>In which, trade receivables from related parties</i> (Details are presented in Note No. 34)	33,324,866,528	-	54,635,153,664	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
- 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 JSC	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	-
- HMTV General Trading IM-EX Trading One Member Co., Ltd.	19,144,564,330	-	855,435,670	-
- An Ngoc Investment Co., Ltd	3,902,800,000	-	4,000,000,000	-
- Engineering consultant and construction JSC	1,712,271,000	(513,681,300)	1,712,271,000	(1,712,271,000)
- Other suppliers	11,854,977,958	-	10,471,474,766	-
Total	246,182,174,902	(513,681,300)	196,841,980,368	(1,712,271,000)
<i>In which, Advances to suppliers who are related parties (Details are presented in Note No. 34)</i>	<i>213,470,361,614</i>	<i>-</i>	<i>183,802,798,932</i>	<i>-</i>

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

8. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
- Receivables from employee advances	3,255,210,717	-	8,370,728,441	-
- Receivables from trade union funds	389,300,508	-	527,243,108	-
- Dividends and profit distributions receivable	875,000,000	(262,500,000)	875,000,000	(875,000,000)
- Truong Son Volunteer Youth Group Company Limited	1,000,000,000	(300,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)
- Bac Ha Investment Trading And Construction Joint Stock Company	1,700,000,000	(1,700,000,000)	1,700,000,000	(1,700,000,000)
- Mr Quach Van Phuong	6,000,000,000	-	-	-
- Other receivables	1,088,207,767	-	951,972,741	-
Total	14,307,718,992	(2,262,500,000)	13,424,944,290	(3,575,000,000)

9. DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Amounts expected to be settled VND	Cost VND	Amounts expected to be settled 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 & Infrastructure Development Investment JSC (*)	875,000,000	612,500,000 (262,500,000)	875,000,000	- (875,000,000)
- Others	3,877,630,156	3,289,862,000 (587,768,156)	3,665,582,156	2,707,457,246 (958,124,910)
Total	17,454,759,301	11,603,853,000 (5,850,906,301)	17,242,711,301	2,707,457,246 (14,535,254,055)

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

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

10. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
- Raw materials	12,592,349,506	-	31,784,402,619	-
- Tools and equipment	263,541,855	-	351,631,250	-
- Work in progress (*)	84,160,662,757	(6,340,234,019)	108,048,531,109	(6,340,234,019)
- Goods	4,159,914,964	-	1,753,613,621	-
Total	101,176,469,082	(6,340,234,019)	141,938,178,599	(6,340,234,019)

(*) Details of work in progress are presented as follows:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
- Package CP1C – Minh Le Bridge, Khe Net, Ngan Son	5,051,816,606	(5,051,816,606)	5,051,816,606	(5,051,816,606)
- Package No.8: Rehabilitation of Chi Linh – Mao Khe Lim Pha Lai (i)	42,073,671,789	-	42,073,671,789	-
- Package XL-CD-01: Construction of Duong Railway Bridge	6,628,380,685	-	2,595,613,054	-
- Package XL-2: Khe Net Pass	4,451,685,811	-	163,832,145	-
- Package XL02 – Van Ninh – Cam Lo Expressway (Ho Chi Minh Road Project Management Board)	12,638,945,106	-	16,991,321,599	-
- Package XL11 – Quy Nhon – Chi Thanh (Project Management Unit No. 85)	5,892,799,553	-	18,359,294,483	-
- Other construction projects	7,423,363,207	(1,288,417,413)	22,812,981,432	(1,288,417,413)
Total	84,160,662,757	(6,340,234,019)	108,048,531,109	(6,340,234,019)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

10. INVENTORIES (CONT'D)

- (i) Construction value of Package No. 8: Rehabilitation and upgrading of the railway section from Chi Linh to Mao Khe under the contract signed with the Railway Project Management Board in 2015. The project has been temporarily suspended since 2016 due to the Ministry of Transport not yet allocating funding. On 20 July 2022, the Railway Project Management Board issued Official Letter No. 1738/BQLDA ĐS-DA1 to the Ministry of Transport, reporting that Package No. 08 has been substantially completed and proposing that the Ministry of Transport approve its acceptance.

The Corporation and the supervising consultant have compiled all relevant documentation, including legal documents, design dossiers, acceptance and payment records, work-in-progress volumes, unaccepted construction volumes, and other related costs, and have submitted them to the Railway Project Management Board at the point of technical suspension, in preparation for the acceptance of completed work once funding is allocated by the competent authorities.

On 10 December 2024, the Corporation issued Official Letter No. 877/CTDS-KT to the Railway Project Management Board regarding the confirmation of the remaining construction volume. Accordingly, on 18 December 2024, the Railway Project Management Board conducted a review and submitted a report to the Ministry of Transport, proposing that it seek approval from the competent authorities to allocate funding for the Yen Vien – Pha Lai – Ha Long – Cai Lan railway project in order to settle payments for completed work performed by the contractors.

In February 2025, the Ministry of Transport submitted to the Government the proposed investment plan for the Yen Vien – Pha Lai – Ha Long – Cai Lan railway project. The Board of General Directors expects that the funding arrangement will soon be approved, thereby providing a basis for the acceptance and settlement of completed work. The Corporation is continuing to coordinate with the Railway Project Management Board to finalize the documentation in preparation for the acceptance and settlement process.

VIETNAM RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures VND	Machinery and equipment VND	Vehicles and transmission VND	Office equipment and management VND	Total VND
COST					
01/01/2025	43,769,366,865	170,736,479,827	24,167,415,745	1,469,963,571	240,143,226,008
- Disposals	-	(15,778,336,929)	-	-	(15,778,336,929)
31/12/2025	43,769,366,865	154,958,142,898	24,167,415,745	1,469,963,571	224,364,889,079
ACCUMULATED DEPRECIATION					
01/01/2025	(25,302,732,285)	(140,211,399,904)	(16,992,550,732)	(1,386,879,104)	(183,893,562,025)
- Depreciation for the year	(1,159,534,648)	(9,537,083,405)	(1,718,331,948)	(53,289,150)	(12,468,239,151)
- Disposals	-	15,643,118,388	-	-	15,643,118,388
31/12/2025	(26,462,266,933)	(134,105,364,921)	(18,710,882,680)	(1,440,168,254)	(180,718,682,788)
CARRYING AMOUNT					
01/01/2025	18,466,634,580	30,525,079,923	7,174,865,013	83,084,467	56,249,663,983
31/12/2025	17,307,099,932	20,852,777,977	5,456,533,065	29,795,317	43,646,206,291

The cost of fully depreciated tangible fixed assets that were still in use as at 31 December 2025 amounted to VND 56,294,118,690 (as at 1 January 2025: VND 61,652,933,696).

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*) VND	Computer software 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	(1,166,089,722)	(160,000,000)	(1,326,089,722)
- Amortization for the year	(111,916,668)	-	(111,916,668)
31/12/2025	(1,278,006,390)	(160,000,000)	(1,438,006,390)
CARRYING AMOUNT			
01/01/2025	3,696,285,678	-	3,696,285,678
31/12/2025	3,584,369,010	-	3,584,369,010

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and structures (*) VND	Total 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 for the year	(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 comprises a portion of an office building for lease located at No. 33 Lang Ha, O Cho Dua Ward, Hanoi. This property is currently pledged as collateral for a loan at the Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Do Branch.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

14. FINANCE LEASE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment	Total
	VND	VND
COST		
01/01/2025	-	-
- Finance lease in the year (*)	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 for the year	(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

(*) Finance lease fixed assets during the year comprise machinery and equipment under Contract No. 2916/2025/HĐMB/BSL-HN dated 08 September 2025 among three parties: Hoang Mai Stone Joint Stock Company (Party A); BIDV-SUMI TRUST Leasing Co., Ltd. – Hanoi Branch (Party B); and Vietnam Railway Construction Corporation – JSC (Party C). Accordingly, Party B purchases the machinery and equipment from Hoang Mai Stone Joint Stock Company and leases them to Party C under a finance lease arrangement.

15. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	865,140,107	1,847,562,391
- Fixed asset repair expenses	507,494,979	971,521,116
- Tools and equipment	67,182,497	619,665,441
- Insurance expense	284,872,631	242,715,456
- Other short-term prepaid expenses	5,590,000	13,660,378
Long-term	3,551,010,262	6,483,501,866
- Tools and equipment	1,087,678,302	3,572,954,111
- Prepaid land rental Station House 76	613,182,102	649,251,630
- Fixed asset repair expenses	1,846,836,958	1,948,450,321
- Other long-term prepaid expenses	3,312,900	312,845,804
Total	4,416,150,369	8,331,064,257

RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

16. LONG - TERM INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Fair value (*) VND	Provision VND	Cost VND
Investment in subsidiaries	69,481,413,345	36,900,000,000	-	66,354,500,000
- Hoang Mai Stone JSC (i)	31,376,913,345	36,900,000,000	-	28,250,000,000
- Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	38,104,500,000	-	-	38,104,500,000
Other financial investments	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	295,571,273,345	(36,823,163,435)	319,744,360,000	(35,862,218,770)

(i) The fair value of the investment in Hoang Mai Stone Joint Stock Company, comprising 3,075,000 shares (equivalent to 54.79% of total outstanding shares), is determined based on the closing market price of the shares on the HNX as at 31 December 2025 and 31 December 2024.

(*) The Company has not determined the fair value of its remaining investments in subsidiaries and associates for disclosure in the separate financial statements, as there are no quoted market prices for these financial instruments and the prevailing Vietnamese Accounting Standards and accounting regulations do not provide guidance on fair value measurement using valuation techniques.

RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the separate 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
- Hoang Mai Stone JSC	14,178,881,069	14,178,881,069	11,906,496,000	11,906,496,000
- Truong Thinh Group JSC	7,279,229,000	7,279,229,000	1,150,274,000	1,150,274,000
- Vietnam Railways	38,736,558,068	38,736,558,068	43,963,047,788	43,963,047,788
- Northern Nhanluat JSC	7,114,532,879	7,114,532,879	6,563,829,573	6,563,829,573
- BKT JSC	49,107,585,174	49,107,585,174	63,038,367,005	63,038,367,005
- Dong Duong Railway Construction and Investment Com., Ltd	-	-	20,529,313,400	20,529,313,400
- Viet Nam TH Equipments & Material JSC	-	-	7,698,797,922	7,698,797,922
- Phuong Anh Concrete Co., Ltd	-	-	5,401,846,373	5,401,846,373
- Truong Phat Development and Trading Investment Com., Ltd	20,644,187,995	20,644,187,995	-	-
- Pha Le Plastics Manufacturing and Technology JSC	39,338,136,000	39,338,136,000	-	-
- Neo Floor JSC	34,253,581,320	34,253,581,320	-	-
- Global Neo Manufacturing and Trading JSC	48,185,704,224	48,185,704,224	-	-
- Other suppliers	7,761,472,771	7,761,472,771	44,260,732,152	44,260,732,152
Total	266,599,868,500	266,599,868,500	204,512,704,213	204,512,704,213
<i>In which, payables who are related parties (Details are presented in Note No. 34)</i>	<i>137,627,490,249</i>	<i>137,627,490,249</i>	<i>12,240,732,829</i>	<i>12,240,732,829</i>

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND
- Hoang Mai Stone JSC	35,086,838,991	35,086,838,991	25,981,721,302	25,981,721,302
- Project Management Board 85	-	-	19,358,767,600	19,358,767,600
- Railway Project Management Board	626,321,214	626,321,214	5,543,116,965	5,543,116,965
- Ho Chi Minh Road Project Management Board	-	-	8,345,285,000	8,345,285,000
- ACT One Member Limited Company	2,597,191,267	2,597,191,267	-	-
- Other customers	2,405,940,024	2,405,940,024	1,254,918,826	1,254,918,826
Total	40,716,291,496	40,716,291,496	60,483,809,693	60,483,809,693
<i>In which, advances from customers are related parties (Details are presented in Note No. 34)</i>	<i>35,086,838,991</i>	<i>35,086,838,991</i>	<i>25,981,721,302</i>	<i>25,981,721,302</i>

RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

19. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	31/12/2025	Amount payable in the period	Amount paid in the period	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and other payables to the State Budget				
- Value-added tax	44,815,816	50,434,793,473	50,425,068,983	35,091,326
- Corporate income tax	10,907,111,942	5,695,500,281	900,000,000	6,111,611,661
- Personal income tax	1,414,104,449	744,286,394	161,785,629	831,603,684
- Land and house tax, land rental fees	-	2,953,300,129	4,467,735,896	1,514,435,767
- Fees, charges and other amounts payable	740,348,698	3,000,000	592,023,091	1,329,371,789
Total	13,106,380,905	59,830,880,277	56,546,613,599	9,822,114,227
Taxes and other receivables to the State Budget				
- Land and house tax, land rental fees	41,701,193	-	41,701,193	-
Total	41,701,193	-	41,701,193	-

RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Increase	Decrease	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans	421,815,582,322	421,815,582,322	546,716,306,678	468,046,483,772	343,145,759,416	343,145,759,416
<i>Short-term loans</i>	<i>420,571,043,285</i>	<i>420,571,043,285</i>	<i>545,471,767,641</i>	<i>467,167,178,272</i>	<i>342,266,453,916</i>	<i>342,266,453,916</i>
- 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	-	-
- Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd (iii)	5,500,000,000	5,500,000,000	2,500,000,000	-	3,000,000,000	3,000,000,000
- Joint Stock Commercial Bank For Investment and Development of Viet Nam	299,791,382,221	299,791,382,221	376,044,991,528	376,148,093,078	299,894,483,771	299,894,483,771
- Dong Do Branch (iv)						
- Sai Gon Ha Noi Commercial JSB (v)	5,964,998,064	5,964,998,064	5,991,113,113	6,046,085,194	6,019,970,145	6,019,970,145
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	770,002,000	770,002,000	770,002,000	879,305,500	879,305,500	879,305,500
- Dong Do Branch (vi)						
- BIDV-Sumi Trust Leasing Company Limited – Hanoi Branch (vii)	474,537,037	474,537,037	474,537,037	-	-	-

RAILWAY CONSTRUCTION CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

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

	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Balance	Amounts expected to be settled	Increase	Decrease	Balance	Amounts expected to be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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 (vi)	110,000,000	110,000,000	1,779,305,500	1,989,305,500	320,000,000	320,000,000
- BIDV-Sumi Trust Leasing Company Limited – Hanoi Branch (vii)	1,304,976,852	1,304,976,852	1,898,148,148	593,171,296	-	-
Total	423,230,559,174	423,230,559,174	550,393,760,326	470,628,960,568	343,465,759,416	343,465,759,416
In which, loans from related parties (Details are presented in Note No.34)	66,462,363,000	66,462,363,000	106,509,363,000	69,780,000,000	29,733,000,000	29,733,000,000

(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 Da Nang Railway Materials Company Limited under Loan Agreements No. 09/12/RCC/ĐSDN dated 16 December 2024 and No. 200125/RCC/ĐSDN dated 20 January 2025, with a term of three months from the date the Corporation receives the funds into its bank account. Upon maturity, if Da Nang Railway Materials Company Limited does not request repayment of the principal, the loan agreements are automatically renewed. The interest rate is 6% per annum, and the borrowings are used to supplement working capital for business operations. These loans are unsecured.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

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

- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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.
- (vii) Finance lease agreement No. 2916/HĐCTTC 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

21. ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term	37,635,833,778	31,036,490,496
- Interest expenses	27,417,885	380,749,256
- Advances for securities sales	22,548,749	-
- Fee for advance of securities sale proceeds	37,585,867,144	30,655,741,240
+ Tam Giang Bridge – Nui Thanh District – Quang Nam Province	2,989,985,859	3,030,062,811
+ Package XL-VNT2-03: Renovation and upgrading of section Km1241+990-Km1314+930, Khanh Hoa	2,557,473,058	-
+ Package 04: Hoa Xuan Bridge	8,347,704,378	9,038,758,753
+ Package XL-VNT2-01A	1,703,081,937	5,611,294,436
+ Package 12: Babonneu Tunnel	3,812,567,747	3,913,028,274
+ Thanh Mai Bridge – Cho Moi – Bac Kan Route	2,050,013,695	3,813,856,586
+ Package XL-HNV2-03A – Hanoi-Vinh Renovation and Upgrade Project	2,791,333,225	-
+ Tunnel Package 11A	7,075,458,505	-
+ Construction Package XL11 – Quy Nhon – Chi Thanh Section (Project Management Unit 85)	-	4,837,329,223
+ Accrued expenses for other projects	6,258,248,740	411,411,157
b) Long-term	112,716,568	371,018,012
- Accrued expenses for leased assets	112,716,568	371,018,012
Total	37,748,550,346	31,407,508,508

22. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	7,329,943,483	3,430,029,549
- Dividends payable	87,400,787	87,400,787
- Interest expense payable	5,549,791,594	2,017,486,904
- Remuneration of the Board of Management and Audit Committee	26,000,000	26,000,000
- Deposit received for office lease	854,673,600	935,677,000
- Other payables	812,077,502	363,464,858
Long-term	67,000,000	78,000,000
- Training costs for staff	67,000,000	78,000,000
Total	7,396,943,483	3,508,029,549

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

23. OWNER'S EQUITY

23.1 Movement in owner's equity

Items	Contributed capital VND	Share premium VND	Retained earnings VND	Total VND
01/01/2024	320,647,490,000	(166,165,431)	41,191,688,546	361,673,013,115
- Profit for the previous year	-	-	1,373,313,619	1,373,313,619
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
31/12/2024	320,647,490,000	(166,165,431)	41,565,002,165	362,046,326,734
01/01/2025	320,647,490,000	(166,165,431)	41,565,002,165	362,046,326,734
- Profit for the current year	-	-	7,971,275,107	7,971,275,107
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	(600,000,000)	(600,000,000)
31/12/2025	320,647,490,000	(166,165,431)	48,936,277,272	369,417,601,841

23.2 Details of owner's equity

Shareholders	31/12/2025		01/01/2025	
	Contributed capital VND	Rate %	Contributed capital VND	Rate %
- 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 Shareholders	125,515,120,000	39.2%	151,424,940,000	47.3%
Total	320,647,490,000	100%	320,647,490,000	100%

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

24. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Revenue from construction contracts	437,101,255,271	712,228,129,040
- Revenue from office rental	6,171,441,677	12,958,280,888
- Revenue from leasing fixed assets and tools and	8,036,709,685	9,719,908,356
- Revenue from supply of materials	160,820,792,214	6,718,384,769
- Other revenues	3,459,918,605	4,699,572,749
Total	615,590,117,452	746,324,275,802
<i>In which, Revenue from related parties (Details are presented in Note 34)</i>	<i>10,207,368,801</i>	<i>21,039,700,930</i>

25. COSTS OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Cost of construction contracts	401,510,550,861	653,856,795,697
- Cost of office rental	4,250,586,793	13,307,434,546
- Cost of leasing of fixed assets and tools & supplies	13,812,531,500	16,906,817,843
- Cost of supply of materials	160,100,949,979	5,840,899,886
- Cost of other services rendered	3,066,453,985	2,568,254,717
- Provision for/Reversal of doubtful debts	105,820,996	(4,294,723,286)
Total	582,846,894,114	688,185,479,403

26. FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Interest income from bank deposits and loans	24,695,455	147,479,560
- Gain on disposal of investments	21,700,000,000	854,000,000
- Dividends and profits distributed	-	3,242,800,000
- Gains from securities trading	16,225,169,750	-
Total	37,949,865,205	4,244,279,560

27. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Interest expenses	30,954,629,791	26,689,691,137
- Provision for long-term investment impairment	960,944,665	3,732,483,978
- Late payment penalties	3,592,605,498	-
- Other financial expenses	369,538,130	5,880,000
Total	35,877,718,084	30,428,055,115

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Raw material costs	1,240,062,156	361,131,848
- Labor costs	15,754,079,526	12,867,797,389
- Depreciation of fixed assets and amortization of	2,343,228,655	2,625,973,596
- Taxes, fees and charges	338,429,344	364,643,282
- Provision for/Reversal of doubtful debts	-	907,857,746
- Outsourced service expenses	8,722,216,097	7,753,187,320
- Other cash expenses	2,593,993,731	2,124,021,074
- Reversal / Provision for doubtful debts	(8,313,991,000)	-
Total	22,678,018,509	27,004,612,255

29. OPERATING COSTS BY NATURE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Raw material costs	3,700,713,621	272,595,841,911
- Labor costs	24,112,612,649	20,992,253,326
- Depreciation of fixed assets	12,821,421,282	13,182,727,198
- Taxes, fees and charges	339,429,344	3,521,143,190
- Provision for bad debts	105,820,996	907,857,746
- Outsourced service expenses	426,042,211,375	332,498,547,356
- Other cash expenses	9,802,300,518	8,113,048,583
Total	476,924,509,785	651,811,419,310

30. OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Gain from disposal/sale of fixed assets	731,359,279	231,041,041
- Land rent reduction	1,007,352,266	762,966,444
- Penalty income	-	18,305,969
- Other income	113,421,629	442,489
Total	1,852,133,174	1,012,755,943

31. OTHER EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Administrative penalties and tax penalties	61,046,081	1,102,180,234
- Receivables written off under the resolution of the Board of Management	261,662,417	-
- Other items	1,238	30,000,000
Total	322,709,736	1,132,180,234

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

32. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Accounting Profit Before Tax	13,666,775,388	4,777,975,117
Increase Adjustments	14,810,726,019	15,488,132,371
Non-deductible expenses	622,708,498	2,343,480,234
Non-deductible interest expenses arising from related-party transactions	14,188,017,521	13,144,652,137
Decrease Adjustments	-	3,242,800,000
Dividends, profits	-	3,242,800,000
Total taxable income	28,477,501,407	17,023,307,488
Corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expense	5,695,500,281	3,404,661,498
Corporate income tax payable	5,695,500,281	3,404,661,498

33. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

The Board of General Directors confirms that there have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments to or disclosures to be made in the separate financial statements.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

34. RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
No. 791 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 792 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 793 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 796 Railway Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 798 Mechanical Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 875 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 878 Mechanical and Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
No. 879 Construction JSC	The Corporation is a major shareholder
Hoang Mai Rock JSC	Subsidiary
Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	Subsidiary
Sai Gon- Ha Noi Securities JSC	Major shareholder of the Corporation
Mr Nguyen Hai Duy	Major shareholder of the Corporation
Thanh Nam Land Investment and Development Joint Stock Company	The related party with a member to the Board of Management
An Ngoc Investment Co., Ltd	The related party with a member to the Board of Management
Neo Floor JSC	The related party with a member to the Board of Management
Global Neo Manufacturing & Trading JSC	The related party with a member to the Board of Management
Pha Le Plastics Manufacturing and Technology Joint Stock Company	The related party with a member to the Board of Management
The members of the Board of General Directors, the Board of Management, and other managers of the Corporation	Key management personnel of the Corporation

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

34. RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with related parties:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Purchase from Related parties	333,505,980,933	162,961,974,975
- No. 791 Construction JSC	15,422,293,342	9,282,060,708
- No. 792 Construction JSC	30,861,906,592	20,930,946,297
- No. 793 Construction JSC	48,403,097,009	18,936,560,164
- No. 796 Railway Construction JSC	23,833,102,218	29,537,664,867
- No. 798 Mechanical Construction JSC	23,272,399,449	18,040,620,283
- No. 875 Construction JSC	15,279,149,598	16,352,006,963
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	12,143,215,000	10,491,195,487
- No. 879 Construction JSC	30,167,208,690	9,598,591,668
- Hoang Mai Rock JSC	17,521,164,791	28,364,683,538
- Da Nang Railway Materials One Member Co., Ltd	834,436,444	1,427,645,000
- An Ngoc Investment Co., Ltd	97,200,000	-
- Neo Floor JSC	31,716,279,000	-
- Global Neo Manufacturing & Trading JSC	44,616,392,800	-
- Pha Le Plastics Manufacturing & Technology JSC	39,338,136,000	-
Sales of Merchandise and Services	10,207,368,801	21,039,700,930
- No. 791 Construction JSC	100,983,000	471,337,600
- No. 792 Construction JSC	1,548,295,333	4,043,985,255
- No. 793 Construction JSC	482,749,677	2,120,746,091
- No. 796 Railway Construction JSC	1,453,647,297	3,212,895,849
- No. 798 Mechanical Construction ISC	2,192,018,710	988,367,540
- No. 875 Construction JSC	511,434,259	1,447,555,081
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	2,551,276,012	1,504,926,414
- No. 879 Construction JSC	322,968,805	200,831,757
- Hoang Mai Rock JSC	606,522,072	6,264,832,016
- Da Nang Railway Materials One Member Co., Ltd	77,670,000	277,850,000
- Thanh Nam Real Estate Investment and Development JSC	-	146,569,691
- Sai Gon Ha Noi Security JSC	359,803,636	359,803,636
Dividends and Profit Distribution	-	3,242,800,000
- Hoang Mai Rock JSC	-	3,242,800,000
Investment in a subsidiary	3,126,913,345	-
- Hoang Mai Rock JSC	3,126,913,345	-
Interest Expense	3,654,701,449	442,030,247
- Mr. Nguyen Hai Duy	2,967,906,930	442,030,247
- Mr Vu Duc Tien	398,136,986	-
- Da Nang Railway Materials One Member Co., Ltd	288,657,533	-
Finance lease of machinery and equipment	2,314,814,815	-
- Hoang Mai Rock JSC	2,314,814,815	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

34. RELATED PARTIES (CONT'D)

Balance with related parties:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade Receivables	33,324,866,528	54,635,153,664
- Da Nang Railway Materials One Member Co., Ltd	83,883,600	-
- No. 796 Railway Construction JSC	2,748,165,095	14,778,896,014
- No. 875 Construction JSC	-	12,254,165,862
- No. 878 Mechanical and Construction JSC	29,766,903,533	26,876,177,488
- 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 JSC	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
Short-term Trade Receivables	66,418,460	36,233,520
- No. 879 Construction JSC	66,418,460	36,233,520
Short-term Trade Payables	137,627,490,249	12,240,732,829
- Hoang Mai Rock JSC	14,178,881,069	11,906,496,000
- Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	1,671,187,636	334,236,829
- Neo Floor JSC	34,253,581,320	-
- Global Neo Manufacturing & Trading JSC	48,185,704,224	-
- Pha le Plastics Manufacturing And Technology JSC	39,338,136,000	-
Short-term Advances from customers	35,086,838,991	25,981,721,302
- Hoang Mai Rock JSC	35,086,838,991	25,981,721,302
Other Payables	4,639,030,722	1,740,703,809
- Mr Nguyen Hai Duy	4,127,109,450	1,585,289,644
- Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	294,657,533	6,000,000
- 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 Securities JSC	60,000,000	60,000,000
Short-term Loans	66,462,363,000	29,733,000,000
- Mr Nguyen Hai Duy	58,562,363,000	26,733,000,000
- Mr Vu Duc Tien	2,400,000,000	-
- Da Nang Railway Material One Member Co., Ltd	5,500,000,000	3,000,000,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

34. RELATED PARTIES (CONT'D)

Remuneration of Board of Management, Board of General Directors and Audit Committee under the Board of Management:

Key management personnel compensation

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
	3,512,197,000	2,275,573,250
- Mr. Mai Thanh Phuong	111,111,000	111,111,000
- Mr. Ta Huu Dien	516,611,000	734,660,000
- Mr. Vo Van Phuc	693,323,000	566,862,600
- Mr. Pham Hong Thang	33,333,000	33,333,000
- Mr. Pham Ngoc Quoc Cuong	55,556,000	111,111,000
- Ms. Luong Xuan Quynh	326,271,000	-
- Mr. Kieu Nghi	250,832,000	254,581,640
- Ms. Vu Thi Hai Yen	599,971,000	463,914,010
- Mr. Vu Duc Tien	511,611,000	-
- Ms. Do Thi Huong	22,222,000	-
- Mr. Vu Anh Minh	290,556,000	-
- Mr. Luu Xuan Thuy	100,800,000	-

35. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are those from the audited financial statements of the Company 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