

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



Tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

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

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

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

(*) Công ty áp dụng mô hình quản trị không có Ban kiểm soát.

Người đại diện theo pháp luật

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

Chạy máy và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Số: 813/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam (sau đây được gọi là “Tổng Công ty”) được lập ngày 25/07/2026, từ trang 05 đến trang 49 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ theo Báo cáo kiểm toán số 300325.006/BCTC.KT5 ngày 30/03/2025. Nội dung ngoại trừ liên quan đến việc (1) không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán về bản chất các giao dịch tạm ứng, thu hồi tạm ứng trong năm 2024 với người nội bộ để tham gia các dự án đầu tư vào Khu du lịch sinh thái Mường Hoa (tỉnh Hòa Bình) và mua mỏ đá tại núi Gò Trường (tỉnh Thanh Hóa); (2) chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ liên quan giao dịch nhận chuyển nhượng 11 triệu cổ phần tại Công ty CP Neo Floor. Vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ nêu trên đã được xử lý, không phát sinh vấn đề tương tự và không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.



Hà Minh Long

Phó Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Phạm Thị Thảo

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		910.618.305.813	743.854.633.170
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	52.321.746.245	11.626.302.864
Tiền	111		51.321.746.245	9.956.133.329
Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.670.169.535
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		707.023.975.754	524.820.488.614
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	453.082.063.010	329.729.503.172
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	246.348.235.227	197.214.050.617
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	15.324.884.365	14.292.489.427
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	9	(7.731.206.848)	(16.415.554.602)
Hàng tồn kho	140	10	124.933.681.351	178.736.264.575
Hàng tồn kho	141		131.273.915.370	185.076.498.594
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.340.234.019)	(6.340.234.019)
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.338.902.463	28.671.577.117
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	899.229.754	1.852.148.224
Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.860.109.380	25.209.329.638
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	1.579.563.329	1.610.099.255
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		260.672.419.971	302.700.820.579
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.619.712.770	2.381.574.681
Phải thu dài hạn khác	216	8	2.619.712.770	2.381.574.681
Tài sản cố định	220		60.265.249.826	72.137.748.241
Tài sản cố định hữu hình	221	11	54.510.741.928	68.441.462.563
- Nguyên giá	222		277.167.655.624	295.509.906.916
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(222.656.913.696)	(227.068.444.353)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	2.170.138.888	-
- Nguyên giá	225		2.314.814.815	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(144.675.927)	-
Tài sản cố định vô hình	227	12	3.584.369.010	3.696.285.678
- Nguyên giá	228		5.022.375.400	5.022.375.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.438.006.390)	(1.326.089.722)
Bất động sản đầu tư	230	14	2.897.686.162	2.994.275.698
- Nguyên giá	231		5.686.065.091	5.686.065.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.788.378.929)	(2.691.789.393)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		190.066.696.565	217.527.641.230
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	800.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	16	226.089.860.000	253.389.860.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	254		(36.823.163.435)	(35.862.218.770)
Tài sản dài hạn khác	260		4.823.074.648	7.659.580.729
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3.646.018.370	6.831.886.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	35	1.177.056.278	827.694.141
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.171.290.725.784	1.046.555.453.749

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		753.959.369.227	635.331.217.332
Nợ ngắn hạn	310		743.137.555.614	627.255.963.897
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	251.440.487.202	195.428.209.696
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.772.122.005	34.672.805.891
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	14.896.865.628	13.262.842.111
Phải trả người lao động	314		6.019.955.440	5.037.245.169
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	37.796.525.590	31.046.892.559
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	763.636.368	763.636.368
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	9.113.419.617	5.227.143.910
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	416.315.582.322	340.645.759.416
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.018.961.442	1.171.428.777
Nợ dài hạn	330		10.821.813.613	8.075.253.435
Chi phí phải trả dài hạn	333	22	112.716.568	371.018.012
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	7.261.047.943	5.854.545.423
Phải trả dài hạn khác	337	23	147.000.000	158.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.414.976.852	320.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.886.072.250	1.371.690.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		417.331.356.557	411.224.236.417
Vốn chủ sở hữu	410	24	417.331.356.557	411.224.236.417
Vốn góp của chủ sở hữu	411		320.647.490.000	320.647.490.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		320.647.490.000	320.647.490.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		4.881.541.949	4.471.159.235
Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.296.421.018	1.296.421.018
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.119.687.019	46.262.639.263
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.417.227.898	46.104.863.861
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.702.459.121	157.775.402
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.386.216.571	38.546.526.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.171.290.725.784	1.046.555.453.749

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Lê Phú Minh Đức

Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức



Tổng Giám đốc

Vũ Văn Phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

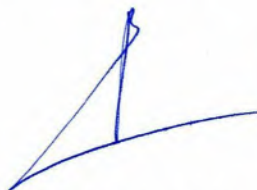
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Phú Minh Đức



Lê Phú Minh Đức



Võ Văn Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Phú Minh Đức

Lê Phú Minh Đức

Võ Văn Phúc

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam trước đây là Công ty Công trình Đường sắt, được cổ phần hóa theo Quyết định số 3745/QĐ-BGTVT ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Giao thông Vận tải. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103008002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 25 tháng 05 năm 2005, sau đó được thay đổi thành số 3300101075 tại lần thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 7 năm 2015, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 25) vào ngày 19 tháng 09 năm 2025 (theo đó, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam).

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

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 33 Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội.

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động chính của Tổng Công ty và các công ty con là:

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

1.6 CẤU TRÚC TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

Giá xuất kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

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

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

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

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

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuê tài chính của Tổng Công ty là các máy móc thiết bị phục vụ thi công, được ghi nhận là TSCĐ thuê tài chính theo hợp đồng thuê mua với các Công ty cho thuê tài chính, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Các tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với các tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê. Cụ thể, tài sản cố định thuê tài chính của Tổng công ty là máy móc thiết bị, được trích khấu hao từ 05 đến 20 năm.

4.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

4.11 THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được ghi nhận theo số tiền nộp theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền, được công ty phân bổ theo thời gian khai thác mỏ.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

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

4.13 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ

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

4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

4.16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.17 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

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

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

4.18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

4.19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

4.20 DOANH THU

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.20 DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Thu nhập khác

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

4.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

4.22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.23 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

4.24 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

4.26 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ban Quản lý dự án đường sắt	69.493.799.398	-	109.366.005.574	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66.029.392.655	-	66.029.392.655	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29.798.903.533	-	26.938.662.488	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	7.695.102.815	-	19.725.833.734	-
- Công ty CP Công trình 875	1.954.303.435	-	14.195.269.297	-
- Tổng công ty xây dựng Công trình Giao thông 1- CTCP	8.289.858.145	(2.486.956.845)	8.289.858.145	(8.289.858.145)
- Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Trung Chính	16.139.916.460	-	19.258.828.517	-
- Ban QLDA 85	23.811.630.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Kim Long	20.672.535.093	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Nhựa Hà Nội	17.044.473.600	-	-	-
- Công ty Cổ phần SPC Hà Nội	34.365.643.200	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Kinh doanh Sông Hồng	59.198.188.090	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	98.588.316.586	(2.195.611.030)	65.925.652.762	(2.565.967.784)
Cộng	453.082.063.010	(4.682.567.875)	329.729.503.172	(10.855.825.929)
<i>Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>44.609.929.506</i>	<i>-</i>	<i>65.771.734.603</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết theo Thuyết minh số 38)</i>				

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

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

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Công trình 793	29.116.424.011	-	35.668.836.020	-
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	36.527.891.098	-	28.176.494.147	-
- Công ty CP Công trình 879	25.995.919.968	-	26.087.735.038	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	33.765.330.061	-	24.641.788.888	-
- Công ty CP Công trình 792	21.108.775.882	-	20.658.853.484	-
- Công ty CP Công trình 791	15.800.481.533	-	17.018.159.696	-
- Công ty CP Công trình 875	29.802.932.179	-	15.203.446.777	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	17.449.806.882	-	12.347.484.882	-
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	1.712.271.000	(513.681.300)	1.712.271.000	(1.712.271.000)
- Các đối tượng khác	35.068.402.613	-	15.698.980.685	-
Cộng	246.348.235.227	(513.681.300)	197.214.050.617	(1.712.271.000)
<i>Trong đó, Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	<i>213.470.361.614</i>	<i>-</i>	<i>183.802.798.932</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết theo Thuyết minh số 38)</i>				

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	3.509.918.417	-	8.475.815.905	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	875.000.000	(262.500.000)	875.000.000	(875.000.000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong	1.000.000.000	(300.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1.700.000.000	(1.700.000.000)	1.700.000.000	(1.700.000.000)
- Ông Quách Văn Phương	6.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	2.239.965.948	(272.457.673)	2.241.673.522	(272.457.673)
Cộng	15.324.884.365	(2.534.957.673)	14.292.489.427	(3.847.457.673)
Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	2.619.712.770	-	2.381.574.681	-
- Ông Nguyễn Hải Duy	-	-	4.219.904.110	-
- Công ty CP Công trình 879	-	-	36.233.520	-
Cộng	2.619.712.770	-	2.381.574.681	-
Trong đó, Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 38)	66.418.460	-	4.256.137.630	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. NỢ XẤU

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
	VND	có thể thu hồi VND	VND	VND	có thể thu hồi VND	VND
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 1 - CTCP (*)	8.289.858.145	5.802.901.300	(2.486.956.845)	8.289.858.145	-	(8.289.858.145)
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật (*)	1.712.271.000	1.198.589.700	(513.681.300)	1.712.271.000	-	(1.712.271.000)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1.700.000.000	-	(1.700.000.000)	1.700.000.000	-	(1.700.000.000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên xung phong Trường Sơn (*)	1.000.000.000	700.000.000	(300.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (*)	875.000.000	612.500.000	(262.500.000)	875.000.000	-	(875.000.000)
- Các đối tượng khác	5.757.930.703	3.289.862.000	(2.468.068.703)	3.229.594.703	391.169.246	(2.838.425.457)
Cộng	19.335.059.848	11.603.853.000	(7.731.206.848)	16.806.723.848	391.169.246	(16.415.554.602)

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

(*) Quyền sử dụng đất là tài sản cố định vô hình bao gồm: Giá trị của quyền sử dụng đất lâu dài, không xác định thời hạn của Tổng Công ty tại khu phố Đông Tân, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích 228 m² và khu đất tại xã Hưng Thịnh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với diện tích 19.306,7 m², thời hạn sử dụng đất đến tháng 03 năm 2046.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	899.229.754	1.852.148.224
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	507.494.979	971.521.116
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	67.182.497	619.665.441
- Chi phí bảo hiểm	284.872.631	247.301.289
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.679.647	13.660.378
Dài hạn	3.646.018.370	6.831.886.588
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.182.686.410	3.724.967.064
- Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	613.182.102	649.251.630
- Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị	1.846.836.958	1.948.450.321
- Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	196.371.769
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.312.900	312.845.804
Cộng	4.545.248.124	8.684.034.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	226.089.860.000		(36.823.163.435)	253.389.860.000		(35.862.218.770)
- Công ty CP Công trình 791	5.831.680.000	(*)	(5.604.100.329)	5.831.680.000	(*)	(5.708.951.648)
- Công ty CP Công trình 792	6.300.000.000	(*)	(6.300.000.000)	6.300.000.000	(*)	(6.077.734.855)
- Công ty CP Công trình 793	4.549.930.000	(*)	(4.549.930.000)	4.549.930.000	(*)	(4.549.930.000)
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	2.500.000.000	(*)	(2.500.000.000)	2.500.000.000	(*)	(2.500.000.000)
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	3.907.600.000	(*)	(3.907.600.000)	3.907.600.000	(*)	(3.907.600.000)
- Công ty CP Công trình 875	4.499.700.000	(*)	(4.499.700.000)	4.499.700.000	(*)	(3.965.643.759)
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	4.850.950.000	(*)	(4.850.950.000)	4.850.950.000	(*)	(4.850.950.000)
- Công ty CP Công trình 879	6.350.000.000	(*)	(4.610.883.106)	6.350.000.000	(*)	(4.301.408.508)
- Công ty CP Vật tư Đường sắt Sài Gòn	100.000.000	(*)	-	100.000.000	(*)	-
- Công ty CP Neo Floor	187.200.000.000	(*)	-	214.500.000.000	(*)	-
Tổng	226.089.860.000		(36.823.163.435)	253.389.860.000		(35.862.218.770)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	7.279.229.000	7.279.229.000	1.150.274.000	1.150.274.000
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	20.644.187.995	20.644.187.995	-	-
- Công ty CP Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	39.338.136.000	-	-
- Công ty Cổ phần Neo Floor	34.253.581.320	34.253.581.320	-	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo Global	48.185.704.224	48.185.704.224	-	-
- Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	38.736.558.068	38.736.558.068	43.963.047.788	43.963.047.788
- Công ty CP BKT	49.107.585.174	49.107.585.174	63.038.367.005	63.038.367.005
- Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đường sắt Đông Dương	-	-	20.529.313.400	20.529.313.400
- Công ty CP Thiết bị và Vật tư TH Việt Nam	-	-	7.698.797.922	7.698.797.922
- Công ty CP Nhân Luật Miền Bắc	7.114.532.879	7.114.532.879	6.563.829.573	6.563.829.573
- Các đối tượng khác	6.780.972.542	6.780.972.542	52.484.580.008	52.484.580.008
Cộng	251.440.487.202	251.440.487.202	195.428.209.696	195.428.209.696
<i>Trong đó, Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết theo Thuyết minh số 38)</i>	<i>121.933.306.595</i>	<i>121.933.306.595</i>	<i>97.200.000</i>	<i>97.200.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Ban Quản lý dự án 85	-	-	19.358.767.600	19.358.767.600
- Ban Quản lý dự án Đường sắt	278.805.915	278.805.915	5.543.116.965	5.543.116.965
- Ban Quản lý dự án Đường Hồ Chí Minh	626.321.214	626.321.214	8.345.285.000	8.345.285.000
- Công ty TNHH MTV ACT	2.597.191.267	2.597.191.267	-	-
- Các khách hàng khác	2.269.803.609	2.269.803.609	1.425.636.326	1.425.636.326
Cộng	5.772.122.005	5.772.122.005	34.672.805.891	34.672.805.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
VAY NGẮN HẠN	416.315.582.322	416.315.582.322	544.216.306.678	468.546.483.772	340.645.759.416	340.645.759.416
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>415.071.043.285</i>	<i>415.071.043.285</i>	<i>542.971.767.641</i>	<i>467.667.178.272</i>	<i>339.766.453.916</i>	<i>339.766.453.916</i>
Nguyễn Hữu Đức (i)	2.852.300.000	2.852.300.000	8.426.300.000	12.193.000.000	6.619.000.000	6.619.000.000
Nguyễn Hải Duy (i)	58.562.363.000	58.562.363.000	81.609.363.000	49.780.000.000	26.733.000.000	26.733.000.000
Nguyễn Gia Long (i)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Duy Ánh (i)	-	-	500.000.000	500.000.000	-	-
Đỗ Quỳnh Ngân (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
Vũ Đức Tiến (i)	2.400.000.000	2.400.000.000	22.400.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty CP Phú Nam Sơn (ii)	5.500.000.000	5.500.000.000	8.000.000.000	2.500.000.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Khoa	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (iii)	299.791.382.221	299.791.382.221	376.044.991.528	376.148.093.078	299.894.483.771	299.894.483.771
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iv)	5.964.998.064	5.964.998.064	5.991.113.113	6.046.085.194	6.019.970.145	6.019.970.145
Vay và nợ dài hạn tới hạn trả (dưới 1 năm)	1.244.539.037	1.244.539.037	1.244.539.037	879.305.500	879.305.500	879.305.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (v)	770.002.000	770.002.000	770.002.000	879.305.500	879.305.500	879.305.500
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội (vi)	474.537.037	474.537.037	474.537.037	-	-	-
VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	1.414.976.852	1.414.976.852	3.677.453.648	2.582.476.796	320.000.000	320.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (v)	110.000.000	110.000.000	1.779.305.500	1.989.305.500	320.000.000	320.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội (vi)	1.304.976.852	1.304.976.852	1.898.148.148	593.171.296	-	-
Tổng cộng	417.730.559.174	417.730.559.174	547.893.760.326	471.128.960.568	340.965.759.416	340.965.759.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (i) Vay ngắn hạn các cá nhân theo các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn vay 3 tháng tính từ ngày Tổng Công ty nhận được khoản tiền về tài khoản. Trong trường hợp đến ngày đáo hạn hợp đồng mà các cá nhân chưa có nhu cầu nhận lại tiền gốc thì hợp đồng vay này được tự động tái tục. Lãi suất 5% - 12%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp.
- (ii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn theo hợp đồng cho vay vốn số 506/RCC/PNS ngày 05/06/2025, thời hạn vay 3 tháng tính từ ngày Tổng Công ty nhận được khoản tiền về tài khoản, trong trường hợp đến ngày đáo hạn hợp đồng mà Công ty Cổ phần Phú Nam Sơn chưa có nhu cầu nhận lại tiền gốc thì hợp đồng vay này được tự động tái tục. Lãi suất 14%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp.
- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/580058/HĐTD ngày 14/11/2024 có hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 1.000.000.000.000 đồng. Trong đó, hạn mức cho vay, BLTT, mở L/C là 300.000.000.000 VND và hạn mức bảo lãnh (không bao gồm BLTT) là 700.000.000.000 VND. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức nhưng không quá ngày 31/10/2025. Lãi suất cho vay được xác định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp giữa Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.
- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo khế ước nhận nợ 02/0012/2024/HDHM-PN/SHB.110200 với số tiền 5.991.113.113 VND. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán phục vụ các hoạt động thi công xây dựng và thương mại nguyên vật liệu. Thời hạn vay là 10 tháng từ ngày giải ngân 20/02/2025 lãi suất 9%/năm áp dụng 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai số 2805/2024/HĐTC-PN/SHB.110200 ngày 28/5/2024 giữa SHB và Tổng Công ty.
- (v) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo các hợp đồng số 02/2021/580058/HĐTD ngày 14/09/2021 với thời hạn vay 60 tháng; hợp đồng số 01/2023/580058/HĐTD ngày 19/01/2023 với thời hạn vay 36 tháng; hợp đồng số 01/2025/580058/HĐTD ngày 28/03/2025 với thời hạn vay 24 tháng. Mục đích vay để đầu tư tài sản cố định với lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp giữa Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.
- (vi) Hợp đồng cho thuê tài chính số 2916/HĐCTTC ngày 08/09/2025 giữa Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-SUMI TRUST- chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình đường sắt Việt Nam với khoản nợ gốc 2.050.000.000 đồng; thời hạn thuê là 48 tháng và thanh toán gốc và lãi sau mỗi tháng vào ngày 30. Lãi suất thuê là lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,4%. Kỳ hạn xuất hóa đơn là một tháng một lần; ngày nhận nợ là 12/09/2025. Tài sản thuê là máy móc, thiết bị với mục đích hoạt động hợp pháp của bên thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	37.796.525.590	31.046.892.559
- Chi phí lãi vay	27.417.885	380.749.256
- Chi phí ứng tiền bán chứng khoán	22.548.749	-
- Trích trước chi phí công trình	37.585.867.144	30.666.143.303
+ Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam	2.989.985.859	3.030.062.811
+ Gói thầu XL-VNT2-03: Cải tạo, nâng cấp đoạn Km1241+990- Km1314+930 Tỉnh Khánh Hòa	2.557.473.058	-
+ Gói 04: Cầu Hòa Xuân	8.347.704.378	9.038.758.753
+ Gói thầu XL-VNT2-01A	1.703.081.937	-
+ Gói 12: Hầm babonneu	3.812.567.747	-
+ Cầu Thanh Mai - tuyến Chợ Mới - Bắc Kạn	2.050.013.695	-
+ Gói XL-HNV2-03A dự án cải tạo nâng cấp Hà nội	2.791.333.225	-
+ Gói hầm 11A	7.075.458.505	-
+ Gói XL11 Quy Nhơn - Chí Thạnh (Ban QLDA 85)	-	5.611.294.436
+ Chi phí trích trước các công trình khác	6.258.248.740	12.986.027.303
- Chi phí phải trả khác	160.691.812	-
b) Dài hạn	112.716.568	371.018.012
- Trích trước chi phí cho thuê tài sản	112.716.568	371.018.012
Cộng	37.909.242.158	31.417.910.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP)

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
- Ông Mai Thanh Phương	9.524.300.000	3,0%	-	0,0%
- Ông Nguyễn Duy Kiên	32.400.000.000	10,1%	-	0,0%
- Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	15.040.100.000	4,7%	-	0,0%
- Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	31.057.500.000	9,7%	31.057.500.000	9,7%
- Ông Nguyễn Hải Duy	27.387.600.000	8,5%	27.387.600.000	8,5%
- Ông Nguyễn Đức Giang	41.752.870.000	13,0%	-	0,0%
- Ông Trương Minh Ngọc	37.970.000.000	11,8%	-	0,0%
- Ông Tạ Hữu Diễn	-	0,0%	62.410.750.000	19,5%
- Ông Nguyễn Xuân Cường	-	0,0%	27.704.300.000	8,6%
- Ông Đậu Hoàng Việt	-	0,0%	20.662.400.000	6,4%
- Các cổ đông khác	125.515.120.000	39,1%	151.424.940.000	47,2%
Cộng	320.647.490.000	100%	320.647.490.000	100%

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

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

24.4 Cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	30.672.403.490	26.795.905.932
- Dự phòng tổn thất đầu tư dài hạn	960.944.665	3.732.483.978
- Phạt chậm thanh toán	3.592.605.498	-
- Chi phí tài chính khác	369.538.130	5.880.000
Cộng	35.595.491.783	30.534.269.910
<i>Trong đó, Chi phí tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)</i>	<i>3.366.043.916</i>	<i>1.585.289.644</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

- 448.000.000

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

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

32. THU NHẬP KHÁC

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

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

60.000.000 178.602.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. CHI PHÍ KHÁC

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

37. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Công trình 791	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 792	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 793	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 879	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 875	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Thu Ngân	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Xây dựng Hạ Long	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Khoáng sản Minh Cẩm	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Chứng khoán An Phát	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
Ông Nguyễn Hải Duy	Người đại diện pháp luật Công ty là bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Neo Floor	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Neo Global	Thành viên quản lý chủ chốt của Tổng Công ty
Các thành viên HĐQT và BGD, những người quản lý khác của Tổng Công ty	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng từ bên liên quan	322.753.568.117	133.169.646.437
- Công ty CP Công trình 791	16.663.180.144	9.282.060.708
- Công ty CP Công trình 792	31.117.594.465	20.930.946.297
- Công ty CP Công trình 793	48.403.097.009	18.936.560.164
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	23.833.102.218	29.537.664.867
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	23.272.399.449	18.040.620.283
- Công ty CP Công trình 875	15.279.149.598	16.352.006.963
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	12.143.215.000	10.491.195.487
- Công ty CP Công trình 879	30.167.208.690	9.598.591.668
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	-
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	97.200.000	-
- Công ty CP Neo Floor	82.439.285.544	-
- Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	-
Bán hàng cho bên liên quan	9.927.070.710	14.880.304.928
- Công ty CP Công trình 791	477.876.981	532.547.600
- Công ty CP Công trình 792	1.560.295.333	4.249.690.255
- Công ty CP Công trình 793	485.749.677	2.132.746.091
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	1.453.647.297	3.212.895.849
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	2.192.018.710	988.367.540
- Công ty CP Công trình 875	523.434.259	1.506.926.095
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	2.551.276.012	1.549.926.414
- Công ty CP Công trình 879	322.968.805	200.831.757
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	-	146.569.691
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	359.803.636	359.803.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	448.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	100.000.000
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	-	180.000.000
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	-	168.000.000
Chi phí lãi vay	3.366.043.916	1.585.289.644
- Ông Nguyễn Hải Duy	2.967.906.930	1.585.289.644
- Ông Vũ Đức Tiến	398.136.986	-
Mua tài sản cố định	-	277.777.778
- Công ty CP Công trình 791	-	277.777.778
Thu nhập khác	60.000.000	178.602.144
- Công ty CP Công trình 875	-	178.602.144
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	60.000.000	-
Tạm ứng	-	373.893.402.672
- Ông Tạ Hữu Diễn	-	239.148.822.836
- Bà Vũ Thị Hải Yến	-	134.744.579.836
Hoàn tạm ứng	-	373.893.402.672
- Ông Tạ Hữu Diễn	-	239.148.822.836
- Bà Vũ Thị Hải Yến	-	134.744.579.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	44.609.929.506	65.771.734.603
- Công ty CP Công trình 791	341.893.249	138.827.610
- Công ty CP Công trình 792	2.663.996.160	2.650.796.160
- Công ty CP Công trình 793	424.788.500	421.488.500
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	7.695.102.815	19.725.833.734
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	945.242.514	945.242.514
- Công ty CP Công trình 875	1.954.303.435	14.195.269.297
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29.828.988.533	26.938.662.488
- Công ty CP Công trình 879	29.700.000	29.700.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	725.914.300	725.914.300
Trả trước cho người bán	213.470.361.614	183.802.798.932
- Công ty CP Công trình 791	15.800.481.533	17.018.159.696
- Công ty CP Công trình 792	21.108.775.882	20.658.853.484
- Công ty CP Công trình 793	29.116.424.011	35.668.836.020
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	33.765.330.061	24.641.788.888
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	36.527.891.098	28.176.494.147
- Công ty CP Công trình 875	29.802.932.179	15.203.446.777
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	17.449.806.882	12.347.484.882
- Công ty CP Công trình 879	25.995.919.968	26.087.735.038
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	3.902.800.000	4.000.000.000
Phải thu khác	66.418.460	4.256.137.630
- Công ty CP Công trình 879	66.418.460	36.233.520
- Ông Nguyễn Hải Duy	-	4.219.904.110
Phải trả cho người bán	121.933.306.595	97.200.000
- Công ty TNHH và Đầu tư An Ngọc	-	97.200.000
- Công ty Cổ phần Neo Floor	34.253.581.320	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất & Kinh doanh Neo Global	48.185.704.224	-
- Công ty cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	39.338.136.000	-
- Công ty Cổ phần Công trình 793	155.885.051	-
Phải trả khác	4.344.373.189	1.734.703.809
- Ông Nguyễn Hải Duy	4.127.109.450	1.585.289.644
- Công ty CP Công trình 793	69.569.455	39.458.185
- Công ty CP Công trình 875	16.777.920	9.279.360
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	26.895.980	26.895.980
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	18.735.904	10.182.560
- Công ty CP Công trình 791	25.284.480	3.598.080
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	60.000.000	60.000.000
Các khoản vay	60.962.363.000	26.733.000.000
- Ông Nguyễn Hải Duy	58.562.363.000	26.733.000.000
- Ông Vũ Đức Tiến	2.400.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

38. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của ban quản lý chủ chốt

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

a. Theo lĩnh vực kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

b. Theo khu vực địa lý

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

41. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Người lập biểu



Lê Phú Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Phú Minh Đức

Tổng Giám đốc



Vũ Văn Phúc

TU VĂN UHY