CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300101075
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-11-25 22:49:46
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ
QUÝ III/2026
KẾT THÚC NGÀY 30/09/2026

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình Đường sắt Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình tài chính của Công ty được lập cho kỳ tài chính Quý III/2026 kết thúc ngày 30/09/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán đã điều hành Công ty trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Duy Kiên	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 05/08/2026)
Ông Lê Quốc Khánh	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 19/08/2026)
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên
Ông Phạm Hồng Thắng	Thành viên, chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	Thành viên, thành viên ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Gia Long	Thành viên
Ông Vũ Anh Minh	Phó chủ tịch thường trực (Bổ nhiệm ngày 19/08/2026)

Ban Tổng Giám đốc điều hành

Ông Võ Văn Phúc	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 13/10/2026)
Ông Triệu Tuyên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 13/10/2026)
Ông Lưu Xuân Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc TT

Kế toán trưởng

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính quý III/2026 kết thúc ngày 30/09/2026 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Triệu Tuyên
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026
Tại ngày 30/09/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**826,883,757,673**	**846,153,493,560**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**111,634,719,396**	**50,701,353,983**
Tiền	111		111,131,400,903	50,701,353,983
Các khoản tương đương tiền	112		503,318,493	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**580,523,488,527**	**675,848,953,834**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	211,727,897,364	421,209,966,241
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	306,298,843,493	246,182,174,902
Phải thu ngắn hạn khác	135	6	64,784,515,826	14,307,718,992
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(2,287,768,156)	(5,850,906,301)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**8**	**108,671,104,901**	**94,836,235,063**
Hàng tồn kho	141		115,011,338,920	101,176,469,082
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**26,054,444,849**	**24,766,950,680**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	1,280,628,531	865,140,107
Thuế GTGT được khấu trừ	162		24,773,816,318	23,860,109,380
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	41,701,193
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**349,636,615,723**	**314,597,520,523**
II. Tài sản cố định	**220**		**58,681,644,706**	**49,400,714,189**
Tài sản cố định hữu hình	221	10	39,499,185,745	43,646,206,291
- Nguyên giá	*222*		225,833,027,960	224,364,889,079
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(186,333,842,215)	(180,718,682,788)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	15,682,027,452	2,170,138,888
- Nguyên giá	*225*		*16,321,081,482*	*2,314,814,815*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(639,054,030)*	*(144,675,927)*
Tài sản cố định vô hình	227	11	3,500,431,509	3,584,369,010
- Nguyên giá	*228*		5,022,375,400	5,022,375,400
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(1,521,943,891)	(1,438,006,390)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**12**	**2,825,244,010**	**2,897,686,162**
- Nguyên giá	241		5,686,065,091	5,686,065,091
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(2,860,821,081)	(2,788,378,929)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**9,755,089,898**	**-**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,755,089,898	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**14**	**270,627,361,562**	**258,748,109,910**
Đầu tư vào công ty con	261		69,481,413,345	69,481,413,345
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	263		226,089,860,000	226,089,860,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(37,203,911,783)	(36,823,163,435)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		12,260,000,000	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**7,747,275,547**	**3,551,010,262**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	7,747,275,547	3,551,010,262
TỔNG TÀI SẢN	**280**		**1,176,520,373,396**	**1,160,751,014,083**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Quý III năm 2026
Tại ngày 30/09/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**876,851,140,682**	**791,333,412,242**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**857,213,520,002**	**789,738,718,822**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	86,334,754,488	266,599,868,500
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	217,389,872,534	40,716,291,496
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	11,104,477,832	13,106,380,905
Phải trả người lao động	315		2,225,553,985	2,080,406,126
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	65,207,519,731	37,635,833,778
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		750,000,000	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	19	17,414,305,601	7,329,943,483
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	456,594,623,619	421,815,582,322
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		192,412,212	454,412,212
II. Nợ dài hạn	**330**		**19,637,620,680**	**1,594,693,420**
Chi phí phải trả dài hạn	334	18	-	112,716,568
Phải trả dài hạn khác	338		3,816,000,000	67,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	15,821,620,680	1,414,976,852
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**21**	**299,669,232,714**	**369,417,601,841**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		320,647,490,000	320,647,490,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		320,647,490,000	320,647,490,000
Thặng dư vốn	412		(166,165,431)	(166,165,431)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(20,812,091,855)	48,936,277,272
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*48,936,277,272*	*40,965,002,165*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(69,748,369,127)*	*7,971,275,107*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,176,520,373,396**	**1,160,751,014,083**

Triệu Tuyên
Tổng Giám đốc

Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức
Người lập

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**56,524,771,941**	**104,030,120,465**	**162,111,475,673**	**318,912,285,627**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**56,524,771,941**	**104,030,120,465**	**162,111,475,673**	**318,912,285,627**
Giá vốn hàng bán	**11**	**23**	**61,319,880,800**	**86,542,461,575**	**174,451,950,000**	**301,808,193,975**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**(4,795,108,859)**	**17,487,658,890**	**(12,340,474,327)**	**17,104,091,652**
Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	188,324,445	7,190,864	640,495,195	14,222,482
Chi phí tài chính	23	25	11,119,018,865	10,751,832,066	32,990,997,145	25,913,749,632
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		11,119,018,865	*10,751,832,066*	*31,886,148,603*	*25,030,580,020*
Chi phí bán hàng	25	26	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9,141,095,491	6,768,508,203	25,877,848,865	22,246,681,407
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(24,866,898,770)**	**(25,490,515)**	**(70,568,825,142)**	**(31,042,116,905)**
Thu nhập khác	31	28	871,994,740	1,116,534,866	3,495,918,124	1,130,440,233
Chi phí khác	32	29	229,770,155	-	2,675,462,109	61,047,319
Lợi nhuận khác	**40**		**642,224,585**	**1,116,534,866**	**820,456,015**	**1,069,392,914**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(24,224,674,185)**	**1,091,044,351**	**(69,748,369,127)**	**(29,972,723,991)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(24,224,674,185)**	**1,091,044,351**	**(69,748,369,127)**	**(29,972,723,991)**

Triệu Tuyên	**Lê Phú Minh Đức**	**Lê Phú Minh Đức**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2026
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(69,748,369,127)**	**(29,972,723,991)**
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8,712,852,493	9,579,402,944
Các khoản dự phòng	03		(3,182,389,797)	835,569,612
Lãi,lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(640,495,195)	(14,222,482)
Chi phí đi vay	06		31,886,148,603	25,030,580,020
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(32,972,253,023)***	***5,458,606,103***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		95,569,662,397	(14,828,907,987)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13,834,869,838)	9,065,478,961
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		32,993,543,080	(72,590,710,351)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(4,611,753,709)	2,950,178,903
Chi phí đi vay đã trả	14		(20,009,534,862)	(25,030,580,020)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,666,432,289)	(900,000,000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(531,512,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***53,468,361,756***	***(96,407,446,391)***
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30,101,176,663)	(2,314,814,815)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12,260,000,000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		640,495,195	14,222,482
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(41,720,681,468)***	***(2,300,592,333)***
Tiền thu từ đi vay	33		363,801,251,787	385,570,067,369
Tiền trả nợ gốc vay	34		(314,615,566,662)	(292,593,235,442)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***49,185,685,125***	***92,976,831,927***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**60,933,365,413**	**(5,731,206,797)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**3**	**50,701,353,983**	**9,496,814,862**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**3**	**111,634,719,396**	**3,765,608,065**

Triệu Tuyên	**Lê Phú Minh Đức**	**Lê Phú Minh Đức**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Công trình Đường sắt Việt Nam trước đây là Công ty Công trình Đường sắt, được cổ phần hóa theo Quyết định số 3745/QĐ-BGTVT ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Giao thông Vận tải. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103008002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 25 tháng 05 năm 2005 và đã được thay đổi thành số 3300101075 tại lần đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 07 năm 2015, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 26) vào ngày 14 tháng 10 năm 2026.

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

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty: Xem chi tiết tại Thuyết Minh số 13

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

2.4 Tiền

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

2.5 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

2.6 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.8 Tài sản cố định

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

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

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

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

2.9 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

2.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 Thuê hoạt động

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

2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

2.13 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

2.14 Các khoản nợ phải trả

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

2.15 Vay

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

2.16 Chi phí đi vay

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

2.17 Chi phí phải trả

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

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

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

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.21 Giá vốn hàng bán

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

2.22 Chi phí tài chính

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

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

2.23 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 Các bên liên quan

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

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

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

2.25 Thông tin bộ phận

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	181,362,594	208,338,657
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	110,950,038,309	50,493,015,326
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	503,318,493	-
Cộng	**111,634,719,396**	**50,701,353,983**

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

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**180,823,670,331**	**(587,768,156)**	**387,885,099,713**	**(3,074,725,001)**
- Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
- Ban Quản lý dự án Đường Sắt	35,087,055,341	-	69,493,799,398	-
- Ban quản lý dự án 85	15,913,852,000	-	23,811,630,000	-
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP	-	-	8,289,858,145	(2,486,956,845)
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	9,549,992,172	-	16,139,916,460	-
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển kinh doanh Sông Hồng	490,510,546	-	59,198,188,090	-
- Công ty CP SPC Hà Nội	-	-	34,365,643,200	-
- Khách hàng khác	53,752,867,617	(587,768,156)	110,556,671,765	(587,768,156)
Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	**30,904,227,033**	**-**	**33,324,866,528**	**-**
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	-	-	2,748,165,095	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	30,065,271,533	-	29,766,903,533	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	625,914,300	-	725,914,300	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	213,041,200	-	83,883,600	-
Cộng	**211,727,897,364**	**(587,768,156)**	**421,209,966,241**	**(3,074,725,001)**

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**56,292,486,130**	**-**	**36,614,613,288**	**(513,681,300)**
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	-	-	1,712,271,000	(513,681,300)
- Khách hàng khác	56,292,486,130	-	34,902,342,288	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan	**250,006,357,363**	**-**	**209,567,561,614**	**-**
- Công ty CP Công trình 791	17,277,979,533	-	15,800,481,533	-
- Công ty CP Công trình 792	30,460,744,048	-	21,108,775,882	-
- Công ty CP Công trình 793	31,324,805,618	-	29,116,424,011	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	49,749,179,927	-	33,765,330,061	-
- Công ty CP ĐT XD Công trình 798	39,250,120,179	-	36,527,891,098	-
- Công ty CP Công trình 875	29,799,363,461	-	29,802,932,179	-
- Công ty Cổ phần CK&XD Công trình 878	18,287,035,882	-	17,449,806,882	-
- Công ty CP Công trình 879	33,857,128,715	-	25,995,919,968	-
Tổng	**306,298,843,493**	**-**	**246,182,174,902**	**(513,681,300)**

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

6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu khác ngắn hạn	**17,553,032,162**	**(1,700,000,000)**	**14,241,300,532**	**(2,262,500,000)**
- Tạm ứng	11,939,199,360	-	3,255,210,717	-
- Phải thu về kinh phí công đoàn	267,483,808	-	389,300,508	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	875,000,000	(262,500,000)
- Công ty TNHH TNXP Trường Sơn	-	-	1,000,000,000	(300,000,000)
- Công ty CP ĐTTM và XD Bắc Hà	1,700,000,000	*(1,700,000,000)*	1,700,000,000	(1,700,000,000)
- Phải thu khác	3,646,348,994	-	7,021,789,307	-
Phải thu khác là bên liên quan	**47,231,483,664**	**-**	**66,418,460**	**-**
- Công ty CP Công trình 792	72,498,082	-	-	-
- Công ty CP Công trình 793	6,287,671	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	148,906,849	-	-	-
- Công ty CP ĐT XD Công trình 798	48,712,328	-	-	-
- Công ty CP Công trình 875	58,660,274	-	-	-
- Công ty CP Công trình 879	66,418,460	-	66,418,460	-
- Vũ Thị Hải Yến	46,830,000,000	-	-	-
	64,784,515,826	**(1,700,000,000)**	**14,307,718,992**	**(2,262,500,000)**

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

7. NỢ XẤU

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	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)
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn Kỹ thuật	-	-	-	1,712,271,000	1,198,589,700	(513,681,300)
- Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)	1,700,000,000	-	(1,700,000,000)
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên xung phong Trường Sơn	-	-	-	1,000,000,000	700,000,000	(300,000,000)
- Các khoản phải thu khác	3,877,630,156	3,289,862,000	(587,768,156)	4,752,630,156	3,902,362,000	(850,268,156)
Cộng	**5,577,630,156**	**3,289,862,000**	**(2,287,768,156)**	**17,454,759,301**	**11,603,853,000**	**(5,850,906,301)**

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	20,178,116,891	-	12,592,349,506	-
- Công cụ, dụng cụ	509,154,709	-	263,541,855	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	89,440,914,009	(6,340,234,019)	84,160,662,757	(6,340,234,019)
- Hàng hoá	4,883,153,311	-	4,159,914,964	-
	115,011,338,920	**(6,340,234,019)**	**101,176,469,082**	**(6,340,234,019)**

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

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1,280,628,531**	**865,140,107**
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	677,879,395	507,494,979
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	308,863,834	67,182,497
- Chi phí bảo hiểm	288,459,381	284,872,631
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5,425,921	5,590,000
Dài hạn	**7,747,275,547**	**3,551,010,262**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3,388,767,349	1,087,678,302
- Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	586,129,956	613,182,102
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng máy móc thiết bị	3,767,469,907	1,846,836,958
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4,908,335	3,312,900
Cộng	**9,027,904,078**	**4,416,150,369**

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2026	**43,769,366,865**	**154,958,142,898**	**24,167,415,745**	**1,469,963,571**	**224,364,889,079**
- Mua trong năm	343,829,773	5,995,990,325	-	-	6,339,820,098
- Thanh lý TSCĐ	-	(4,871,681,217)		-	(4,871,681,217)
30/09/2026	**44,113,196,638**	**156,082,452,006**	**24,167,415,745**	**1,469,963,571**	**225,833,027,960**
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2026	**(26,462,266,933)**	**(134,105,364,921)**	**(18,710,882,680)**	**(1,440,168,254)**	**(180,718,682,788)**
- Khấu hao trong kỳ	(867,991,800)	(6,229,009,452)	(940,715,482)	(24,378,003)	(8,062,094,737)
- Giảm khác	-	2,446,935,310	-	-	2,446,935,310
30/09/2026	**(27,330,258,733)**	**(137,887,439,063)**	**(19,651,598,162)**	**(1,464,546,257)**	**(186,333,842,215)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2026	**17,307,099,932**	**20,852,777,977**	**5,456,533,065**	**29,795,317**	**43,646,206,291**
30/09/2026	**16,782,937,905**	**18,195,012,943**	**4,515,817,583**	**5,417,314**	**39,499,185,745**

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2026	**4,862,375,400**	**160,000,000**	**5,022,375,400**
30/09/2026	**4,862,375,400**	**160,000,000**	**5,022,375,400**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2026	**(1,278,006,390)**	**(160,000,000)**	**(1,438,006,390)**
- Khấu hao trong năm	(83,937,501)	-	(83,937,501)
30/09/2026	**(1,361,943,891)**	**(160,000,000)**	**(1,521,943,891)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2026	**3,584,369,010**	**-**	**3,584,369,010**
30/09/2026	**3,500,431,509**	**-**	**3,500,431,509**

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc (*) VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	**5,686,065,091**	**5,686,065,091**
30/09/2026	**5,686,065,091**	**5,686,065,091**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	**(2,788,378,929)**	**(2,788,378,929)**
- Khấu hao trong năm	(72,442,152)	(72,442,152)
30/09/2026	**(2,860,821,081)**	**(2,860,821,081)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	**2,897,686,162**	**2,897,686,162**
30/09/2026	**2,825,244,010**	**2,825,244,010**

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	**2,314,814,815**	**2,314,814,815**
- Thuê tài chính trong năm	14,006,266,667	14,006,266,667
30/09/2026	**16,321,081,482**	**16,321,081,482**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	**(144,675,927)**	**(144,675,927)**
- Khấu hao trong năm	(494,378,103)	(494,378,103)
30/09/2026	**(639,054,030)**	**(639,054,030)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	**2,170,138,888**	**2,170,138,888**
30/09/2026	**15,682,027,452**	**15,682,027,452**

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	**69,481,413,345**	-	**69,481,413,345**	-
- Công ty CP Đá Hoàng Mai (i)	31,376,913,345	-	31,376,913,345	-
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	38,104,500,000	-	38,104,500,000	-
Các khoản đầu tư khác	**226,089,860,000**	**(37,203,911,783)**	**226,089,860,000**	**(36,823,163,435)**
- Công ty CP Công trình 791	5,831,680,000	(5,579,435,412)	5,831,680,000	(5,604,100,329)
- Công ty CP Công trình 792	6,300,000,000	(6,300,000,000)	6,300,000,000	(6,300,000,000)
- Công ty CP Công trình 793	4,549,930,000	(4,549,930,000)	4,549,930,000	(4,549,930,000)
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	2,500,000,000	(2,500,000,000)	2,500,000,000	(2,500,000,000)
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	3,907,600,000	(3,907,600,000)	3,907,600,000	(3,907,600,000)
- Công ty CP Công trình 875	4,499,700,000	(4,499,700,000)	4,499,700,000	(4,499,700,000)
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	4,850,950,000	(4,850,950,000)	4,850,950,000	(4,850,950,000)
- Công ty CP Công trình 879	6,350,000,000	(5,016,296,371)	6,350,000,000	(4,610,883,106)
- Công ty CP Vật tư Đường sắt Sài Gòn	100,000,000	-	100,000,000	-
- Công ty CP Neo Floor	187,200,000,000	-	187,200,000,000	-
Cộng	**295,571,273,345**	**(37,203,911,783)**	**295,571,273,345**	**(36,823,163,435)**

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	**80,465,227,814**	**128,972,378,251**
- Tổng công ty Đường sắt Việt Nam	24,036,558,068	38,736,558,068
- Công ty CP Nhân Luật Miền Bắc	3,308,758,420	7,114,532,879
- Công ty CP BKT	30,854,550,803	49,107,585,174
- Công ty TNHH ĐT TM&PT Trường Phát	-	20,644,187,995
- Các nhà cung cấp khác	22,265,360,523	13,369,514,135
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	**5,869,526,674**	**137,627,490,249**
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	4,022,218,346	14,178,881,069
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	1,847,308,328	1,671,187,636
- Công ty CP Neo Floor	-	34,253,581,320
Công ty CP SX & KD Neo Global	-	48,185,704,224
- Công ty CP SX & CN Nhựa Pha Lê	-	39,338,136,000
	86,334,754,488	**266,599,868,500**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**172,034,561,764**	**5,629,452,505**
- Công ty CP ĐT ĐCT Nam Định - Thái Bình	1,325,781,894	-
- Ban QLDA - Quỹ đất Huyện Núi Thành	-	720,415,000
- Tổng công ty Thăng Long - CTCP	23,999,533,000	-
- Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	116,229,884,000	-
- Ban quản lý dự án công trình giao thông Nghệ An	20,440,271,100	-
- Các khách hàng khác	10,039,091,770	4,909,037,505
Người mua trả tiền trước là các bên có liên quan	**45,355,310,770**	**35,086,838,991**
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	45,355,310,770	35,086,838,991
	217,389,872,534	**40,716,291,496**

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	44,815,816	13,325,320,948	13,320,352,170	49,784,594
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,907,111,942	-	3,666,432,289	7,240,679,653
- Thuế thu nhập cá nhân	1,414,104,449	792,443,190	94,038,966	2,112,508,673
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(41,701,193)	3,185,747,223	2,182,889,816	961,156,214
- Các loại thuế khác	740,348,698	-	-	740,348,698
	13,064,679,712	**17,303,511,361**	**19,263,713,241**	**11,104,477,832**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**65,207,519,731**	**37,635,833,778**
- Chi phí lãi vay phải trả	-	27,417,885
Trích trước chi phí công trình		
- Gói 12: Hầm babonneu	3,693,734,514	3,812,567,747
- Gói 04: Cầu Hòa Xuân	9,326,590,485	8,347,704,378
- Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam	9,372,600,390	2,989,985,859
- Gói thầu XL-VNT2-01A	2,336,509,087	1,703,081,937
- Chi phí trích trước các công trình khác	40,478,085,255	20,755,075,972
Dài hạn	**-**	**112,716,568**
- Trích trước chi phí cho thuê tài sản	-	112,716,568
	65,207,519,731	**37,748,550,346**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**17,414,305,601**	**7,329,943,483**
- Tiền cổ tức trước năm 2016	87,400,787	87,400,787
- Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	26,000,000	26,000,000
- Bảo hiểm y tế	34,269,712	-
- Bảo hiểm xã hội	194,195,031	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	15,230,982	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17,057,209,089	7,216,542,696
Dài hạn	**3,816,000,000**	**67,000,000**
- Kinh phí góp vốn đào tạo của CBCNV	66,000,000	67,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,750,000,000	
	21,230,305,601	**7,396,943,483**

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2026	Trong kỳ		30/09/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**421,815,582,322**	**342,997,287,750**	**308,218,246,453**	**456,594,623,619**
Vay ngắn hạn	***421,815,582,322***	***342,997,287,750***	***308,218,246,453***	***456,594,623,619***
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam- Chi nhánh Đông Đô	300,561,384,221	211,945,692,220	242,965,394,086	269,541,682,355
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội	5,964,998,064	8,370,491,000	9,093,489,064	5,242,000,000
- Ngân hàng TMCP Công Thương	-	19,388,904,530		19,388,904,530
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	10,426,200,000	348,163,266	10,078,036,734
- Vay ngắn hạn khác	115,289,200,037	92,866,000,000	55,811,200,037	152,344,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**1,414,976,852**	**20,803,964,037**	**6,397,320,209**	**15,821,620,680**
Vay dài hạn	***1,414,976,852***	***20,803,964,037***	***6,397,320,209***	***15,821,620,680***
- Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam- Chi nhánh Đông Đô	110,000,000	5,559,827,000	5,444,827,000	225,000,000
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -Sumi Trust CN Hà Nội	1,304,976,852	15,244,137,037	952,493,209	15,596,620,680
	423,230,559,174	**363,801,251,787**	**314,615,566,662**	**472,416,244,299**

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

Cổ đông	30/09/2026		01/01/2026	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
- Ong Mai Thanh Phương	9,524,300,000	3.0%	9,524,300,000	3.0%
- Ông Nguyễn Duy Kiên	32,400,000,000	10.1%	32,400,000,000	10.1%
- Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	15,040,100,000	4.7%	15,040,100,000	4.7%
- Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	31,057,500,000	9.7%	31,057,500,000	9.7%
- Ông Nguyễn Hải Duy	27,387,600,000	8.5%	27,387,600,000	8.5%
- Ông Nguyễn Đức Giang	41,752,870,000	13.0%	41,752,870,000	13.0%
- Ông Trương Minh Ngọc	37,970,000,000	11.8%	37,970,000,000	11.8%
- Các cổ đông khác	125,515,120,000	39.2%	125,515,120,000	39.2%
Cộng	**320,647,490,000**	**100%**	**320,647,490,000**	**100%**

21.1 CỔ PHIẾU

Cổ phiếu	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	32,064,749	32,064,749
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32,064,749	32,064,749
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*32,064,749*	*32,064,749*
Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành	32,064,749	32,064,749
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*32,064,749*	*32,064,749*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*10,000*	*10,000*

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

21.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	**320,647,490,000**	**(166,165,431)**	**41,565,002,165**	**362,046,326,734**
- Lãi trong năm trước	-	-	7,971,275,107	7,971,275,107
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(600,000,000)	(600,000,000)
31/12/2025	**320,647,490,000**	**(166,165,431)**	**48,936,277,272**	**369,417,601,841**
01/01/2026	**320,647,490,000**	**(166,165,431)**	**48,936,277,272**	**369,417,601,841**
- Lãi trong năm nay	-	-	(69,748,369,127)	(69,748,369,127)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
30/09/2026	**320,647,490,000**	**(166,165,431)**	**(20,812,091,855)**	**299,669,232,714**

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Doanh thu xây lắp	120,393,204,541	202,504,019,606
- Doanh thu cho thuê văn phòng	4,552,044,787	2,957,475,740
- Doanh thu cho thuê TSCĐ, CCDC	8,894,472,702	4,172,485,605
- Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	25,172,386,809	4,860,491,211
- Doanh thu khác	3,099,366,834	387,693,000
Cộng	**162,111,475,673**	**214,882,165,162**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Giá vốn hợp đồng xây lắp	135,084,127,332	200,251,125,487
- Giá vốn cho thuê văn phòng	3,491,720,880	2,438,356,249
- Giá vốn cho thuê TSCĐ, CCDC	9,007,553,030	7,730,620,678
- Giá vốn bán hàng hóa, vật tư	23,818,540,600	4,549,918,441
- Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3,050,008,158	295,711,545
Cộng	**174,451,950,000**	**215,265,732,400**

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	640,495,195	7,031,618
Cộng	**640,495,195**	**7,031,618**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Chi phí lãi vay	31,886,148,603	14,278,747,954
- Chi phí tài chính khác	1,104,848,542	883,169,612
Cộng	**32,990,997,145**	**15,161,917,566**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	501,985,290	576,264,585
- Chi phí nhân công	16,458,787,762	7,906,530,672
- Chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ dụng cụ	1,914,454,573	1,224,910,920
- Thuế, phí và lệ phí	262,926,360	178,284,240
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,319,717,699	4,264,530,040
- Chi phí bằng tiền khác	1,419,977,181	1,327,652,747
Cộng	**25,877,848,865**	**15,478,173,204**

28. THU NHẬP KHÁC

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2,614,500,000	-
- Các khoản thu nhập khác	881,418,124	13,905,367
Cộng	**3,495,918,124**	**13,905,367**

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

29. CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
- Các khoản bị phạt hành chính, phạt thuế	230,890,920	61,047,319
- Chi phí thanh lý TSCĐ	2,444,571,189	-
Cộng	**2,675,462,109**	**61,047,319**

30. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	**(69,748,369,127)**	**(29,972,723,991)**
Các khoản điều chỉnh tăng	**32,117,039,523**	**24,025,534,266**
Các khoản chi phí không được trừ	230,890,920	61,047,319
Lãi vay không được trừ do phát sinh giao dịch liên kết	31,886,148,603	23,964,486,947
Các khoản điều chỉnh giảm	**-**	**-**
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	**(37,631,329,604)**	**(5,947,189,725)**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN kỳ này	**-**	**-**
Thuế TNDN phải nộp	**-**	**-**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	9 tháng năm 2026 VND	9 tháng năm 2025 VND
Mua hàng từ bên liên quan	**72,495,550,374**	**96,427,409,855**
- Công ty CP Công trình 791	1,724,538,889	4,060,111,002
- Công ty CP Công trình 792	7,731,060,723	17,354,754,629
- Công ty CP Công trình 793	6,413,461,272	13,151,566,125
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	1,633,796,364	11,726,550,875
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	3,518,102,778	11,078,260,185
- Công ty CP Công trình 875	5,460,502,350	6,270,350,583
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	3,267,301,851	9,633,808,331
- Công ty CP Công trình 879	9,119,450,157	11,059,099,999
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	13,302,943,402	12,092,908,126
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	788,192,588	-
- Công ty CP Neo Floor	19,536,200,000	-
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	**11,361,878,012**	**8,899,500,903**
- Công ty CP Công trình 791	-	100,983,000
- Công ty CP Công trình 792	1,063,738,990	1,489,173,629
- Công ty CP Công trình 793	113,979,800	461,140,321
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	250,634,048	1,107,772,889
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	1,326,110,042	1,780,264,900
- Công ty CP Công trình 875	41,935,312	511,434,259
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	276,266,667	2,524,276,012
- Công ty CP Công trình 879	989,559,276	286,109,094
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	6,910,479,298	368,494,072
- Công ty TNHH MTV Vật tư Đường sắt Đà Nẵng	119,321,852	-
- Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	269,852,727	269,852,727
Cổ tức, lợi nhuận được chia	**-**	**-**
- Công ty CP Đá Hoàng Mai	-	-

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

32. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC BỘ PHẬN

TT	Tên đơn vị	CQ Tổng công ty	Khách sạn đường sắt	Tổng cộng:	Giao dịch nội bộ	Giao dịch bán hàng ra bên ngoài
1	2	3	5	6=3+4+5	7	8=6-7
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**159,742,707,210**	**2,368,768,463**	**162,111,475,673**		**162,111,475,673**
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)**	**159,742,707,210**	**2,368,768,463**	**162,111,475,673**		162,111,475,673
4	Gía vốn hàng bán	172,747,434,388	1,704,515,612	174,451,950,000		174,451,950,000
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (3-4)**	**(13,004,727,178)**	**664,252,851**	**(12,340,474,327)**	**-**	**(12,340,474,327)**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	627,293,018	13,202,177	640,495,195	-	640,495,195
7	Chi phí tài chính	32,990,997,145	-	32,990,997,145	-	32,990,997,145
8	Chi phí bán hàng	-		-	-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25,877,848,865	-	25,877,848,865	-	25,877,848,865
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (5+6-7-8-9)**	**(71,246,280,170)**	**677,455,028**	**(70,568,825,142)**	**-**	**(70,568,825,142)**
11	Thu nhập khác	3,495,846,124	72,000	3,495,918,124	-	3,495,918,124
12	Chi phí khác	2,675,462,109	-	2,675,462,109	-	2,675,462,109
13	**Lợi nhuận khác (11-12)**	**820,384,015**	**72,000**	**820,456,015**	**-**	**820,456,015**
14	**Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (10+13)**	**(70,425,896,155)**	**677,527,028**	**(69,748,369,127)**	**-**	**(69,748,369,127)**
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
17	**Lợi nhuận sau thuê thu nhập doanh nghiệp (14-15-16)**	**(70,425,896,155)**	**677,527,028**	**(69,748,369,127)**	**-**	**(69,748,369,127)**

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính được lập cho kỳ tài chính quý III năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty đã được kiểm toán.

Triệu Tuyên	**Lê Phú Minh Đức**	**Lê Phú Minh Đức**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026