

**CÔNG TY CP TCY CÔNG TRÌNH
ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 572/CTĐS-KT

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT- BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình Đường Sắt Việt Nam (MCK: RCC) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. **BCTC Quý 3 năm 2025** theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- BCTC riêng (Tổ chức không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 BCTC hợp nhất (Tổ chức có công ty con);
 BCTC tổng hợp (Tổ chức có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

2. Các văn bản giải trình phải công bố thông tin đồng thời cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT- BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có

Không

Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có

Không

Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

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

Người đại diện theo pháp luật

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Văn Phúc

**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.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:3300101075
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2025-10-31 15:56:11
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.1

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2025**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 37

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 tài chính hợp nhất của Công ty được lập cho kỳ tài chính Quý III/2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 26/08/2025)
Ông Nguyễn Duy Kiên	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 26/08/2025)
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên
Ông Tạ Hữu Diễn	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 22/08/2025)
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

Ban Tổng Giám đốc điều hành

Ông Võ Văn Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Kiều Nghị	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 16/04/2025)
---------------------------	--

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 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2025 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2025, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 giữa niên độ;

- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2025 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng 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 hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.
Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Võ Văn Phúc

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý III

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		732,543,662,964	743,854,633,170
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	7,218,130,896	11,626,302,864
111	1. Tiền		4,021,131,697	9,956,133,329
112	2. Các khoản tương đương tiền		3,196,999,199	1,670,169,535
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		543,703,378,779	524,820,488,614
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	321,148,736,434	329,729,503,172
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		223,588,331,116	197,214,050,617
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	15,381,865,831	14,292,489,427
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16,415,554,602)	(16,415,554,602)
140	IV. Hàng tồn kho	10	155,795,142,099	178,736,264,575
141	1. Hàng tồn kho		162,135,376,118	185,076,498,594
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25,827,011,190	28,671,577,117
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	890,984,023	1,852,148,224
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		23,300,220,721	25,209,329,638
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1,635,806,446	1,610,099,255
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		291,654,754,103	302,700,820,579
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2,574,105,169	2,381,574,681
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	2,574,105,169	2,381,574,681
220	II. Tài sản cố định		61,625,731,646	72,137,748,241
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58,013,383,469	68,441,462,563
222	- Nguyên giá		292,945,992,553	295,509,906,916
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(234,932,609,084)	(227,068,444,353)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3,612,348,177	3,696,285,678
228	- Nguyên giá		5,022,375,400	5,022,375,400
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1,410,027,223)	(1,326,089,722)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2,921,833,546	2,994,275,698
231	- Nguyên giá		5,686,065,091	5,686,065,091
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2,764,231,545)	(2,691,789,393)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	2,314,814,815	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2,314,814,815	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	216,692,071,618	217,527,641,230
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253,389,860,000	253,389,860,000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(36,697,788,382)	(35,862,218,770)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5,526,197,309	7,659,580,729
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4,762,002,399	6,831,886,588
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	764,194,910	827,694,141
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,024,198,417,067	1,046,555,453,749

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Quý III

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		641,440,152,174	635,331,217,332
310	I. Nợ ngắn hạn		630,156,286,172	627,255,963,897
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	131,482,839,322	195,428,209,696
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	13,245,877,750	34,672,805,891
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11,760,118,196	13,262,842,111
314	4. Phải trả người lao động		5,407,834,316	5,037,245,169
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	30,457,339,749	31,046,892,559
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	763,636,368
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	7,961,708,047	5,227,143,910
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	428,857,725,015	340,645,759,416
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		982,843,777	1,171,428,777
330	II. Nợ dài hạn		11,283,866,002	8,075,253,435
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	52,356,089	371,018,012
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		6,045,454,515	5,854,545,423
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	153,000,000	158,000,000
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	3,146,983,148	320,000,000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21	1,886,072,250	1,371,690,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		382,758,264,893	411,224,236,417
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	382,758,264,893	411,224,236,417
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		320,647,490,000	320,647,490,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		320,647,490,000	320,647,490,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4,471,159,235	4,471,159,235
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1,296,421,018	1,296,421,018
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		16,775,697,244	46,262,639,263
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		45,662,639,262	46,104,863,861
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(28,886,942,018)	157,775,402
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		39,567,497,396	38,546,526,901
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,024,198,417,067	1,046,555,453,749



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Phú Minh Đức
Phụ trách kế toán

Lê Phú Minh Đức
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	119,810,372,090	210,997,448,271	348,549,460,990	524,991,517,403
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		119,810,372,090	210,997,448,271	348,549,460,990	524,991,517,403
11	3. Giá vốn hàng bán	26	99,616,705,200	191,727,866,310	325,077,247,179	470,106,735,672
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20,193,666,890	19,269,581,961	23,472,213,811	54,884,781,731
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	12,156,629	20,104,038	32,182,383	209,463,885
22	6. Chi phí tài chính	28	10,676,897,934	6,436,409,879	25,709,610,021	20,823,732,931
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10,676,897,934	6,436,409,879	24,826,440,409	18,913,489,610
25	7. Chi phí bán hàng	29	286,574,346	147,125,132	525,131,406	1,168,851,805
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	8,638,642,877	7,427,185,071	27,216,204,091	23,949,361,106
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		603,708,362	5,278,965,917	(29,946,549,324)	9,152,299,774
31	10. Thu nhập khác	31	3,467,183,013	35,833,332	3,552,755,044	899,208,371
32	11. Chi phí khác	32	702,427,147	573,973,767	763,474,466	759,987,718
40	12. Lợi nhuận khác		2,764,755,866	(538,140,435)	2,789,280,578	139,220,653
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3,368,464,228	4,740,825,482	(27,157,268,746)	9,291,520,427
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	503,012,919	1,645,851,036	645,203,547	3,586,728,631
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	21,166,410	21,166,410	63,499,231	63,499,231
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>2,844,284,899</u>	<u>3,073,808,036</u>	<u>(27,865,971,524)</u>	<u>5,641,292,565</u>
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		2,105,792,707	2,275,865,816	(28,886,942,018)	4,339,801,995
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		738,492,192	797,942,220	1,020,970,494	1,301,490,570
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	66	71	(901)	135



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Phú Minh Đức
Phụ trách kế toán

Lê Phú Minh Đức
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(27,157,268,746)	9,291,520,427
	2. Điều chỉnh cho các khoản		33,977,501,678	29,006,874,694
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		8,338,040,539	8,049,683,148
03	- Các khoản dự phòng		835,569,612	2,253,165,821
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(228,028,333)	(209,463,885)
06	- Chi phí lãi vay		25,031,919,860	18,913,489,610
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6,820,232,932	38,298,395,121
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(25,834,597,568)	(162,558,197,719)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		22,941,122,476	23,878,820,671
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(77,202,227,071)	(227,311,093,159)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3,036,536,307	2,692,027,629
14	- Tiền lãi vay đã trả		(25,031,919,860)	(18,913,489,610)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		590,394,241	(14,496,712,179)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(788,585,000)	(742,652,233)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(95,469,043,543)	(359,152,901,479)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(2,314,814,815)	(1,829,598,858)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2,314,814,815	90,800,000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21,922,828	785,663,885
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		21,922,828	(953,134,973)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		384,932,184,189	329,200,928,528
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(293,893,235,442)	(280,062,293,753)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(2,518,423,265)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		91,038,948,747	46,620,211,510

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4,408,171,968)	(313,485,824,942)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11,626,302,864	324,709,503,614
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>7,218,130,896</u>	<u>11,223,678,672</u>



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Phú Minh Đức
Phụ trách kế toán

Lê Phú Minh Đức
Người lập

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 kèm theo)

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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Công ty Công trình Đường sắt - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam theo Quyết định số 3745/QĐ-BGTVT ngày 07/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103008002 ngày 25/05/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 25 ngày 19/09/2025.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tòa nhà số 33, đường Láng Hạ, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 320.647.490.000 đồng (Ba trăm hai mươi tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

Ngày 25/11/2014, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành quyết định số 778/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng công ty Công trình Đường sắt tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính trong năm 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.

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

DANH SÁCH XÍ NGHIỆP TRỰC THUỘC

TT	Tên Xí nghiệp trực thuộc
1	Chi nhánh Công ty CP Tổng công ty Công trình Đường sắt Việt Nam – Khách sạn Đường Sắt

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 kèm theo)

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

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

DANH SÁCH CÔNG TY CON:

TT	Tên công ty con	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu vốn
a) Công ty TNHH			
1	Công ty TNHH MTV VTĐS Đà Nẵng	38.104.500.000	100%
b) Công ty Cổ phần			
1	Công ty cổ phần đá Hoàng Mai	56.124.440.000	50,33%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là đồng Việt Nam (VND).

2.2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 giữa niên độ 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 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) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

. 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.

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 kèm theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng công ty.

2.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

2.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với 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.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

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 kèm theo)***2.7 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Tổng công ty 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.

2.8 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 giữa niên độ 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 kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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.

2.9 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.

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	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất	32 năm
- Phần mềm quản lý	10 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 kèm theo)

2.10 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 ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

2.11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn quản lý dự án, chi phí mua,... được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty.

2.12 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.

2.13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình 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 hợp nhất 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 1 đến 3 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 1 đến 3 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 1 đến 3 năm.

2.14 CÁC KHOẢN NỢ 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 kèm theo)

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 giữa niên độ 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 kế 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 kỳ 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 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 thi công... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.18 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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 kèm theo)

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện 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.

2.20 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 hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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. Lợi nhuận được Tổng Công ty phân phối cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

2.21 DOANH THU*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng công ty 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;
- Tổng công ty 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.

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 kèm theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê tài sản cố định và doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

2.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại 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 kèm theo)

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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN

Tổng công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động phát sinh thu nhập tính thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

2.25 LÃI 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 kỳ.

2.26 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 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.

2.27 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.

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 kèm theo)

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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	276,740,097	244,429,581
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,744,391,600	9,711,703,748
Các khoản tương đương tiền	3,196,999,199	1,670,169,535
	<u>7,218,130,896</u>	<u>11,626,302,864</u>

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 kèm theo)

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty CP Công trình 791	161,311,640		138,827,610	
- Công ty CP Công trình 792	2,660,696,160		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	20,561,558,454		19,725,833,734	
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	951,997,914	-	945,242,514	-
- Công ty CP Công trình 875	12,457,518,297		14,195,269,297	
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	29,816,428,533		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	-
Bên khác				
- Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
- Ban Quản lý dự án Đường Sắt	51,028,801,065	-	109,366,005,574	-
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP	8,289,858,145	(8,289,858,145)	8,289,858,145	(8,289,858,145)
- Ban quản lý dự án 85	40,234,952,000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	87,775,818,771	(2,676,543,038)	80,272,512,195	(2,565,967,784)
	321,148,736,434	(10,966,401,183)	329,729,503,172	(10,855,825,929)

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 kèm theo)

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan				
- Công ty CP Công trình 791	16,874,121,395	-	17,018,159,696	-
- Công ty CP Công trình 792	20,098,769,002	-	20,658,853,484	-
- Công ty CP Công trình 793	34,944,316,813	-	35,668,836,020	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	27,174,123,734	-	24,641,788,888	-
- Công ty CP Công trình Cơ giới 798	34,988,224,349	-	28,176,494,147	-
- Công ty CP Công trình 875	20,579,605,146	-	15,203,446,777	-
- Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	17,061,508,882	-	12,347,484,882	-
- Công ty CP Công trình 879	30,932,616,860	-	26,087,735,038	-
a) Bên khác				
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Tư vấn Kỹ Thuật	1,712,271,000	(1,712,271,000)	1,712,271,000	(1,712,271,000)
- Các khoản trả trước cho người bán khác	19,222,773,935	-	15,698,980,685	-
	223,588,331,116	(1,712,271,000)	197,214,050,617	(1,712,271,000)

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 kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về kinh phí công đoàn	423,428,628	-	527,243,108	-
Phải thu CBCNV tiền tạm ứng	9,577,960,752	-	8,475,815,905	-
Phải thu khác	5,380,476,451	(3,847,457,673)	5,289,430,414	(2,972,457,673)
- Phải thu về cổ tức	875,000,000	(875,000,000)	875,000,000	-
- Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong Trường Sơn	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)
- Công ty Cổ phần 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)
- Các khoản phải thu khác	1,805,476,451	(272,457,673)	1,714,430,414	(272,457,673)
	15,381,865,831	(3,847,457,673)	14,292,489,427	(2,972,457,673)
b) Dài hạn				
- Kỳ cược, ký quỹ	2,574,105,169	-	2,381,574,681	-
	2,574,105,169	-	2,381,574,681	-
Trong đó các bên liên quan				
- Công ty CP Công trình 879	63,408,660	-	36,233,520	-
- Ông Nguyễn Hải Duy	6,055,679,664	-	4,219,904,110	-
	6,119,088,324	-	4,256,137,630	-

7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	16,907,072,585	-	35,841,583,605	-
Công cụ, dụng cụ	271,837,285	-	365,723,180	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	125,609,394,359	(6,340,234,019)	123,459,445,830	(6,340,234,019)
Thành phẩm	15,416,701,404	-	22,257,770,287	-
Hàng hoá	3,930,370,485	-	3,151,975,692	-
	162,135,376,118	(6,340,234,019)	185,076,498,594	(6,340,234,019)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	145,172,085	619,665,441
- Chi phí bảo hiểm	251,905,358	247,301,289
- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	432,985,161	971,521,116
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	60,921,419	13,660,378
	890,984,023	1,852,148,224
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	622,199,484	649,251,630
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1,702,323,923	3,724,967,064
- Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị	2,328,493,270	1,948,450,321
- Chi phí trả trước dài hạn khác	108,985,722	509,217,573
	4,762,002,399	6,831,886,588

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 kèm theo)

9. TÀI SẢN CÓ 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					
Số dư đầu năm	71,224,328,659	188,726,643,522	33,785,353,755	1,773,580,980	295,509,906,916
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2,563,914,363)	-	-	(2,563,914,363)
Số dư cuối kỳ	71,224,328,659	186,162,729,159	33,785,353,755	1,773,580,980	292,945,992,553
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	43,995,951,892	159,621,181,027	21,768,404,032	1,682,907,402	227,068,444,353
- Khấu hao trong kỳ	1,348,203,526	7,470,331,664	1,556,791,644	52,752,260	10,428,079,094
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2,563,914,363)	-	-	(2,563,914,363)
Số dư cuối kỳ	45,344,155,418	164,527,598,328	23,325,195,676	1,735,659,662	234,932,609,084
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	27,228,376,767	29,105,462,495	12,016,949,723	90,673,578	68,441,462,563
Tại ngày cuối kỳ	25,880,173,241	21,635,130,831	10,460,158,079	37,921,318	58,013,383,469

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 kèm theo)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
Số dư cuối kỳ	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1,166,089,722	160,000,000	1,326,089,722
- Khấu hao trong kỳ	83,937,501	-	83,937,501
Số dư cuối kỳ	1,250,027,223	160,000,000	1,410,027,223
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3,696,285,678	-	3,696,285,678
Tại ngày cuối kỳ	3,612,348,177	-	3,612,348,177

- (i) 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.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5,686,065,091	5,686,065,091
Số dư cuối năm	5,686,065,091	5,686,065,091
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2,691,789,393	2,691,789,393
- Khấu hao trong năm	72,442,152	72,442,152
Số dư cuối năm	2,764,231,545	2,764,231,545
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	2,994,275,698	2,994,275,698
Tại ngày cuối năm	2,921,833,546	2,921,833,546

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 kèm theo)

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác	253,389,860,000	(36,697,788,382)	253,389,860,000	(35,862,218,770)
- Công ty Cổ phần Vật tư Đường sắt Sài Gòn	100,000,000	-	100,000,000	-
- Công ty Cổ phần công trình 791	5,831,680,000	(5,698,215,365)	5,831,680,000	(5,708,951,648)
- Công ty Cổ phần công trình 792	6,300,000,000	(6,300,000,000)	6,300,000,000	(6,077,734,855)
- Công ty Cổ phần công trình 793	4,549,930,000	(4,549,930,000)	4,549,930,000	(4,549,930,000)
- Công ty Cổ phần XDCT Đường sắt 796	2,500,000,000	(2,500,000,000)	2,500,000,000	(2,500,000,000)
- Công ty Cổ phần công trình 798	3,907,600,000	(3,907,600,000)	3,907,600,000	(3,907,600,000)
- Công ty Cổ phần CK&XD Công trình 875	4,499,700,000	(4,499,700,000)	4,499,700,000	(3,965,643,759)
- Công ty Cổ phần CK&XD Công trình 878	4,850,950,000	(4,850,950,000)	4,850,950,000	(4,850,950,000)
- Công ty Cổ phần Công trình 879	6,350,000,000	(4,391,393,017)	6,350,000,000	(4,301,408,508)
- Công ty Cổ phần Neo Floor	214,500,000,000	-	214,500,000,000	-
	253,389,860,000	(36,697,788,382)	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 kèm theo)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- 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 Cổ phần Nhân Luật Miền Bắc	6,868,378,715	6,868,378,715	6,563,829,573	6,563,829,573
- Công ty TNHHĐT và XD Đường Sắt Đông Dương	-	-	20,529,313,400	20,529,313,400
- Công ty CP BKT	50,936,041,975	50,936,041,975	63,038,367,005	63,038,367,005
- Công ty CP Thiết bị và Vật tư TH Việt Nam	5,198,797,922	5,198,797,922	7,698,797,922	7,698,797,922
- Các khoản phải trả người bán khác	29,743,062,642	29,743,062,642	53,634,854,008	53,634,854,008
	131,482,839,322	131,482,839,322	195,428,209,696	195,428,209,696

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
- Ban Quản lý dự án Đường Hồ Chí Minh	-	8,345,285,000
- Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam	9,880,000,000	-
- Ban Quản lý Dự án Đường Sắt	-	5,543,116,965
- Ban Quản lý dự án 85	-	19,358,767,600
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3,365,877,750	1,425,636,326
Bên liên quan		
	13,245,877,750	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 kèm theo)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	31,169,633,111	30,655,741,240
- Gói 04: Cầu Hòa Xuân	4,855,467,589	9,038,758,753
- Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam	3,010,117,486	3,030,062,811
- Gói thầu XL-VNT2-01A	1,767,030,075	5,611,294,436
- Dự án khác	21,537,017,961	12,975,625,240
Chi phí lãi vay phải trả	-	380,749,256
Chi phí phải trả khác	(712,293,362)	10,402,063
	30,457,339,749	31,046,892,559
b) Dài hạn		
- Chi phí cho thuê TSCĐ	52,356,089	371,018,012
	52,356,089	371,018,012

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước ngắn hạn về cho thuê tài sản	-	763,636,368
	-	763,636,368
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước dài hạn về cho thuê tài sản	6,045,454,515	5,854,545,423
	6,045,454,515	5,854,545,423

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 kèm theo)

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	80,512,725	88,090,525
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	243,579,540	129,048,202
Nhận ký quỹ, ký cược	67,380,000	47,896,800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7,570,235,782	4,962,108,383
- <i>Phải trả cổ tức (i)</i>	87,400,787	87,400,787
- <i>Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</i>	26,000,000	1,416,000,000
- <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	7,456,834,995	3,458,707,596
	7,961,708,047	5,227,143,910
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	153,000,000	158,000,000
- <i>Kinh phí đào tạo của Cán bộ Công nhân viên (ii)</i>	153,000,000	158,000,000
	153,000,000	158,000,000

(i) Khoản cổ tức bằng tiền từ trước năm 2016. Công ty đã gửi thông báo đến địa chỉ do cổ đông đăng ký nhưng một số cổ đông vẫn chưa đến làm thủ tục nhận cổ tức.

(ii) Khoản góp kinh phí đào tạo của các cán bộ công nhân viên theo quy chế của công ty, công ty sẽ tiến hành chi trả khi cán bộ nghỉ việc hoặc nghỉ hưu.

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 kèm theo)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	340,645,759,416	340,645,759,416	381,254,730,541	293,042,764,942	428,857,725,015	428,857,725,015
	340,645,759,416	340,645,759,416	381,254,730,541	293,042,764,942	428,857,725,015	428,857,725,015
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	320,000,000	320,000,000	3,677,453,648	850,470,500	3,146,983,148	3,146,983,148
	320,000,000	320,000,000	3,677,453,648	850,470,500	3,146,983,148	3,146,983,148

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1,010,384,335	29,115,875,194	29,014,486,174	-	1,111,773,355
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,610,099,255	7,967,835,940	645,203,547	2,781,931,470	1,635,806,446	5,856,815,208
Thuế thu nhập cá nhân	-	831,603,684	580,107,820	108,829,651	-	1,302,881,853
Thuế tài nguyên	-	154,822,200	407,376,800	540,933,000	-	21,266,000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1,514,435,767	3,672,017,063	2,960,023,499	-	2,226,429,331
Các loại thuế khác	-	9,765,559	557,514,500	76,397,118	-	490,882,941
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1,773,994,626	(208,813,592)	815,111,526	-	750,069,508

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 kèm theo)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3300101075, thay đổi lần thứ 24 ngày 04/07/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 đã góp như sau:

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Đức Giang	41,752,870,000	13.02%	11,594,800,000	3.62%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	31,057,500,000	9.69%	31,057,500,000	9.69%
Ông Nguyễn Xuân Cường	17,784,300,000	5.55%	30,704,300,000	9.58%
Ông Nguyễn Hải Duy	27,387,600,000	8.54%	27,387,600,000	8.54%
Ông Trương Minh Ngọc	37,970,000,000	11.84%	-	0.00%
Ông Nguyễn Duy Kiên	32,400,000,000	10.10%	-	0.00%
Các cổ đông khác	132,295,220,000	41.26%	219,903,290,000	68.57%
Cộng	320,647,490,000	100%	320,647,490,000	100%

* Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 24/07/2025 do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp

20.2 CỔ PHIẾU

	30/09/2025	01/01/2025
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	32,004,364
- Cổ phiếu phổ thông	32,064,749	32,004,364
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32,064,749	32,004,364
- Cổ phiếu phổ thông	32,064,749	32,004,364
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 kèm theo)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

20.3 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	320,647,490,000	5,332,962,934	1,296,421,018	-	46,439,064,706	31,176,919,094	404,892,857,752
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	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)
Giảm khác	-	(861,803,699)	-	-	(294,226,142)	7,260,029,841	6,104,000,000
Số dư cuối năm trước	320,647,490,000	4,471,159,235	1,296,421,018	-	46,262,639,263	38,546,526,901	411,224,236,417
Số dư đầu năm nay	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 trong kỳ này	-	-	-	-	(28,886,942,019)	1,020,970,495	(27,865,971,524)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(600,000,000)	-	(600,000,000)
Số dư cuối kỳ này	320,647,490,000	4,471,159,235	1,296,421,018	-	16,775,697,244	39,567,497,396	382,758,264,893

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 kèm theo)***21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	309,800,240,707	476,053,670,131
Doanh thu sản xuất công nghiệp	19,592,051,422	26,926,097,431
Doanh thu cho thuê văn phòng	5,653,652,680	6,388,084,048
Doanh thu cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ	6,562,801,038	7,947,653,501
Doanh thu cung cấp vật tư, hàng hóa	4,248,363,631	4,458,869,295
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2,692,351,512	3,217,142,997
	348,549,460,990	524,991,517,403

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	288,047,380,460	428,052,881,645
Giá vốn sản xuất công nghiệp	16,188,835,191	20,033,383,728
Giá vốn cho thuê văn phòng	3,956,209,812	3,755,196,132
Giá vốn cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ	10,377,218,724	12,956,453,266
Giá vốn cung cấp vật tư, hàng hóa	4,206,636,926	4,874,573,926
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2,300,966,066	1,742,277,504
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1,308,030,529)
	325,077,247,179	470,106,735,672

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32,182,383	209,463,885
	32,182,383	209,463,885

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 kèm theo)

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	24,826,440,409	18,913,489,610
Lỗ hoạt động đầu tư tài chính	47,600,000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	835,569,612	1,910,243,321
	25,709,610,021	20,823,732,931

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	37,400,000	60,500,000
Chi phí nguyên liệu, bao bì	46,700,403	102,194,012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	402,465,000	919,038,900
Chi phí khác bằng tiền	38,566,003	87,118,893
	525,131,406	1,168,851,805

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13,717,967,615	12,096,777,653
Chi phí vật liệu quản lý	987,918,925	351,912,855
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	70,635,639	67,644,307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,513,767,679	2,680,450,184
Thuế, phí và lệ phí	279,445,246	288,818,632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7,741,983,593	6,910,250,956
Chi phí khác bằng tiền	1,904,485,394	1,553,506,519
	27,216,204,091	23,949,361,106

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 kèm theo)

27. THU NHẬP KHÁC

	<u>9 tháng năm 2025</u>	<u>9 tháng năm 2024</u>
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	2,314,814,815	-
Thu từ tiền bảo hiểm chi trả	-	-
Tiền thuê đất được giảm	1,007,352,266	729,019,065
Thu nhập khác	230,587,963	170,189,306
	<u>3,552,755,044</u>	<u>899,208,371</u>

28. CHI PHÍ KHÁC

	<u>9 tháng năm 2025</u>	<u>9 tháng năm 2024</u>
	VND	VND
Tiền phạt nộp chậm thuế, bảo hiểm	586,164,701	87,644,850
Các khoản chi khác	177,309,765	672,342,868
	<u>763,474,466</u>	<u>759,987,718</u>

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 kèm theo)

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tổng Công ty như sau:

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 Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông lớn 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 kèm theo)

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

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	8,588,261,831	11,002,198,338
Công ty CP Công trình 791	100,983,000	442,646,275
Công ty CP Công trình 792	1,492,173,629	2,416,665,665
Công ty CP Công trình 793	461,140,321	1,526,553,216
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	1,107,772,889	2,349,423,667
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	1,786,519,900	869,634,916
Công ty CP Công trình 875	514,434,259	1,329,682,192
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	2,569,276,012	1,507,926,414
Công ty CP Công trình 879	286,109,094	146,231,757
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	-	143,581,509
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	269,852,727	269,852,727
Mua hàng hóa dịch vụ	85,172,188,704	87,463,774,857
Công ty CP Công trình 791	4,700,631,639	3,133,606,703
Công ty CP Công trình 792	17,354,754,629	11,756,551,852
Công ty CP Công trình 793	13,348,732,463	5,003,647,201
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	11,726,550,875	24,489,034,464
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	11,078,260,185	14,426,971,297
Công ty CP Công trình 875	6,270,350,583	12,473,805,054
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	9,633,808,331	8,632,205,507
Công ty CP Công trình 879	11,059,099,999	7,447,952,779
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	-	100,000,000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
		VND	VND
Ông Mai Thanh Phương	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 26/08/2025)	111,111,000	111,000,000
Ông Tạ Hữu Diễn	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 22/08/2025)	491,611,000	611,000,000
Ông Võ Văn Phúc	Tổng giám đốc	526,933,000	431,900,000
Ông Phạm Hồng Thắng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	33,333,000	33,300,000
Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	55,556,000	111,000,000
Ông Kiều Nghị	Phó Tổng Giám đốc	203,600,000	203,600,000
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	464,800,000	358,600,000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 16/04/2025)	119,680,000	252,700,000

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 kèm theo)

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính Quý III năm 2024 kết thúc ngày 30/09/2024, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.



Võ Văn Phúc
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Phú Minh Đức
Phụ trách kế toán

Lê Phú Minh Đức
Người lập