

**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: 2026-05-07 10:34:22  
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 I NĂM 2026**

## **MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|---|---------------------|
| 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 I/2026 kết thúc ngày 31/03/2026.

### 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 31/03/2026 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                            |
| Ông Vũ Anh Minh          | Thành viên                              |
| Ông Nguyễn Gia Long      | Thành viên                              |
| 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 |

#### Ban Tổng Giám đốc điều hành

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Ông Võ Văn Phúc   | Tổng Giám đốc     |
| Ông Lưu Xuân Thủy | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Vũ Thị Hải Yến | Phó Tổng Giám đốc |

#### Kế toán trưởng

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ông Lê Phú Minh Đức | Kế toán trưởng<br>(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 I năm 2026 kết thúc ngày 31/03/2026 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 I/2026 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 tình hình tài chính hợp nhất quý I/2026, 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 I/2026 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 I/2026 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 04 tháng 05 năm 2026*

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

*Quý I*

*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026*

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2026               | 01/01/2026               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                       | <b>100</b> |             | <b>823,786,413,484</b>   | <b>911,701,737,585</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>     | <b>110</b> | <b>3</b>    | <b>6,536,205,850</b>     | <b>52,321,746,245</b>    |
| Tiền   | 111        |             | 5,636,205,850            | 51,321,746,245           |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 900,000,000              | 1,000,000,000            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b> |             | <b>2,000,000,000</b>     | <b>-</b>                 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn         | 123        |             | 2,000,000,000            | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b> |             | <b>676,121,672,155</b>   | <b>701,831,054,472</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 4           | 384,029,985,576          | 439,233,294,255          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 5           | 264,348,931,577          | 262,518,073,700          |
| Phải thu ngắn hạn khác                           | 135        | 6           | 43,787,952,850           | 16,124,884,365           |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 136        |             | (16,045,197,848)         | (16,045,197,848)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> |             | <b>113,858,265,668</b>   | <b>132,166,467,373</b>   |
| Hàng tồn kho                                     | 141        | 7           | 120,198,499,687          | 138,506,701,392          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 142        |             | (6,340,234,019)          | (6,340,234,019)          |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>160</b> |             | <b>25,270,269,811</b>    | <b>25,382,469,495</b>    |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | 161        | 8           | 677,022,417              | 899,229,754              |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 162        |             | 22,951,893,848           | 22,903,676,412           |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 163        |             | 1,641,353,546            | 1,579,563,329            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                        | <b>200</b> |             | <b>256,302,368,499</b>   | <b>257,702,281,083</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>             | <b>210</b> |             | <b>2,619,712,770</b>     | <b>2,619,712,770</b>     |
| Phải thu dài hạn khác                            | 215        | 6           | 2,619,712,770            | 2,619,712,770            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>56,743,528,415</b>    | <b>58,095,110,938</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | 9           | 51,161,675,611           | 54,510,741,928           |
| - Nguyên giá                                     | 222        |             | 277,167,655,624          | 277,167,655,624          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 223        |             | (226,005,980,013)        | (222,656,913,696)        |
| Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224        |             | 2,025,462,961            | -                        |
| - Nguyên giá                                     | 225        |             | 2,314,814,815            | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 226        | -           | 289,351,854              | -                        |
| Tài sản cố định vô hình                          | 227        | 10          | 3,556,389,843            | 3,584,369,010            |
| - Nguyên giá                                     | 228        |             | 5,022,375,400            | 5,022,375,400            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 229        |             | (1,465,985,557)          | (1,438,006,390)          |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>240</b> | <b>11</b>   | <b>2,873,538,778</b>     | <b>2,897,686,162</b>     |
| - Nguyên giá                                     | 241        |             | 5,686,065,091            | 5,686,065,091            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 242        |             | (2,812,526,313)          | (2,788,378,929)          |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>260</b> | <b>12</b>   | <b>190,066,696,565</b>   | <b>189,266,696,565</b>   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262        |             | 800,000,000              | -                        |
| 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        |             | (36,823,163,435)         | (36,823,163,435)         |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>270</b> |             | <b>3,998,891,971</b>     | <b>4,823,074,648</b>     |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        |             | 2,871,937,288            | 3,646,018,370            |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 272        |             | 1,126,954,683            | 1,177,056,278            |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                              | <b>280</b> |             | <b>1,080,088,781,983</b> | <b>1,169,404,018,668</b> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Quý I

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết    | 31/03/2026               | 01/01/2026               |
|--|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |           | VND                      | VND                      |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |           | <b>698,701,761,172</b>   | <b>759,584,755,510</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |           | <b>686,619,665,247</b>   | <b>748,924,905,380</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 13        | 197,759,751,442          | 251,440,487,762          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        | 14        | 14,021,376,788           | 7,136,758,195            |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn   | 314        | 19        | 14,631,966,296           | 14,069,041,872           |
| Phải trả người lao động                        | 315        |           | 2,843,940,447            | 6,019,955,440            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 316        | 15        | 45,306,530,245           | 45,055,794,267           |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 320        | 17        | 11,938,139,553           | 9,112,863,117            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 321        | 18        | 399,401,181,034          | 415,071,043,285          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 323        |           | 716,779,442              | 1,018,961,442            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |           | <b>12,082,095,925</b>    | <b>10,659,850,130</b>    |
| Chi phí phải trả dài hạn                       | 334        | 15        | -                        | 112,716,568              |
| Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                  | 337        | 16        | 7,689,099,292            | 5,854,545,423            |
| Phải trả dài hạn khác                          | 338        | 17        | 147,000,000              | 147,000,000              |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 339        | 18        | 2,359,924,383            | 2,659,515,889            |
| Dự phòng phải trả dài hạn                      | 343        |           | 1,886,072,250            | 1,886,072,250            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>20</b> | <b>381,387,020,811</b>   | <b>409,819,263,158</b>   |
| 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        |           | 4,881,541,949            | 4,881,541,949            |
| Vốn khác của chủ sở hữu                        | 414        |           | 669,507,673              | 669,507,673              |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 420        |           | 18,574,878,392           | 47,234,506,964           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |           | 46,771,544,001           | 45,907,760,951           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |           | (28,196,665,609)         | 1,326,746,013            |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát            | 429        |           | 36,613,602,797           | 36,386,216,572           |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |           | <b>1,080,088,781,983</b> | <b>1,169,404,018,668</b> |



**Võ Văn Phúc**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2026

**Lê Phú Minh Đức**  
Kế toán trưởng

**Lê Phú Minh Đức**  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

*Quý I*

*Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026*

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I            |                  | 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          | 21          | 66,278,364,126   | 71,303,853,890   | 66,278,364,126                     | 71,303,853,890   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ    |             | 66,278,364,126   | 71,303,853,890   | 66,278,364,126                     | 71,303,853,890   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                                | 22          | 74,128,124,301   | 76,185,520,653   | 74,128,124,301                     | 76,185,520,653   |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | (7,849,760,175)  | (4,881,666,763)  | (7,849,760,175)                    | (4,881,666,763)  |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23          | 27,265,972       | 74,134,066       | 27,265,972                         | 74,134,066       |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               | 24          | 10,117,365,283   | 6,880,988,281    | 10,117,365,283                     | 6,880,988,281    |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   |             | 10,117,356,859   | 6,833,388,281    | 10,117,356,859                     | 6,833,388,281    |
|       |  |             | -                |                  |                                    |                  |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                | 25          | 112,377,880      | 25,594,904       | 112,377,880                        | 25,594,904       |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | 10,125,776,476   | 9,736,582,363    | 10,125,776,476                     | 9,736,582,363    |
|       |  |             | -                |                  |                                    |                  |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | (28,178,013,842) | (21,450,698,245) | (28,178,013,842)                   | (21,450,698,245) |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  | 27          | 39,933,907       | 35,843,332       | 39,933,907                         | 35,843,332       |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 28          | 118,301,138      | 177,309,765      | 118,301,138                        | 177,309,765      |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                 |             | (78,367,231)     | (141,466,433)    | (78,367,231)                       | (141,466,433)    |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (28,256,381,073) | (21,592,164,678) | (28,256,381,073)                   | (21,592,164,678) |
| 51    | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   |             | 125,759,679      | 81,052,345       | 125,759,679                        | 81,052,345       |
| 52    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |             | (412,861,368)    | 21,166,410       | (412,861,368)                      | 21,166,410       |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | (27,969,279,384) | (21,694,383,433) | (27,969,279,384)                   | (21,694,383,433) |
| 61    | 17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              |             | (28,196,665,609) | (21,855,403,389) | (28,196,665,609)                   | (21,855,403,389) |
| 62    | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 227,386,225      | 161,019,956      | 227,386,225                        | 161,019,956      |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 31          | (879)            | (682)            | (879)                              | (682)            |



**Võ Văn Phúc**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2026

**Lê Phú Minh Đức**  
Kế toán trưởng

**Lê Phú Minh Đức**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | 3 tháng đầu năm         | 3 tháng đầu năm         |
|--|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
|  |  |             | 2026                    | 2025                    |
|  |  |             | VND                     | VND                     |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                         |                         |
| 01   | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>(28,256,381,073)</b> | <b>(21,592,164,678)</b> |
|  | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |             | <b>13,454,839,517</b>   | <b>10,420,885,653</b>   |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư  |             | 3,651,700,847           | 3,661,631,438           |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (403,725,038)           | (74,134,066)            |
| 06   | - Chi phí lãi vay  |             | 10,206,863,708          | 6,833,388,281           |
| 08   | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          |             | <b>(14,801,541,556)</b> | <b>(11,171,279,025)</b> |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 13,680,597,384          | 55,824,109,668          |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | 18,308,201,705          | (9,422,409,102)         |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (37,277,768,781)        | (33,905,541,318)        |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 1,036,172,176           | 2,391,035,938           |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |             | (6,670,265,790)         | (6,833,388,281)         |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (928,038,492)           | (2,300,000,000)         |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (187,282,000)           | (345,159,000)           |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(26,839,925,354)</b> | <b>(5,762,631,120)</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                         |                         |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác                         |             | -                       | (28,167,222)            |
| 23   | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (2,000,000,000)         |                         |
| 27   | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 23,838,716              | 74,134,066              |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>(1,976,161,284)</b>  | <b>45,966,844</b>       |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                         |                         |
| 33   | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 54,037,070,198          | 110,619,579,236         |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (71,006,523,955)        | (106,008,761,606)       |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>(16,969,453,757)</b> | <b>4,610,817,630</b>    |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

| Mã số | CHỈ TIÊU                         | Thuyết minh | 3 tháng đầu năm 2026 | 3 tháng đầu năm 2025 |
|-------|----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
|       |                                  |             | VND                  | VND                  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | (45,785,540,395)     | (1,105,846,646)      |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm |             | 52,321,746,245       | 11,626,302,864       |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 3           | 6,536,205,850        | 10,520,456,218       |



**Võ Văn Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2026

**Lê Phú Minh Đức**  
**Kế toán trưởng**

**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**

| <b>TT</b> | <b>Tên Xí nghiệp trực thuộc</b>   |
|-----------|---|
| 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 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>a) Công ty TNHH</b>    |                               |                   |                  |
| 1                         | Công ty TNHH MTV VTĐS Đà Nẵng | 38.104.500.000    | 100%             |
| <b>b) Công ty Cổ phần</b> |                               |                   |                  |
| 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 31/12/2025.

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 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 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

**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 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.

**2.7 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI THU**

**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 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      |

**2.10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**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)*

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 DỒI 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 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 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

**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**

|                                 | <b>31/03/2026</b>    | <b>01/01/2026</b>     |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | <b>VND</b>           | <b>VND</b>            |
| Tiền mặt                        | 327,306,893          | 252,817,940           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5,308,898,957        | 51,068,928,305        |
| Các khoản tương đương tiền      | 900,000,000          | 1,000,000,000         |
|                                 | <b>6,536,205,850</b> | <b>52,321,746,245</b> |

**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**

|  | 31/03/2026             |                         | 01/01/2026             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Bên liên quan</b>                                     |                        |                         |                        |                         |
| - Công ty CP Công trình 791                              | 52,250,000             |                         | 341,893,249            |                         |
| - Công ty CP Công trình 792                              | 2,417,865,200          |                         | 2,663,996,160          |                         |
| - Công ty CP Công trình 793                              | 550,166,280            |                         | 424,788,500            |                         |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796           | 7,189,344,109          |                         | 7,695,102,815          |                         |
| - Công ty CP ĐT XD Công trình 798                        | 1,207,873,060          | -                       | 951,997,914            | -                       |
| - Công ty CP Công trình 875                              | 1,954,303,435          |                         | 1,954,303,435          |                         |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878           | 29,822,053,533         |                         | 29,828,988,533         |                         |
| - 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 | 625,914,300            | -                       | 725,914,300            | -                       |
| <b>Bên khác</b>  |                        |                         |                        |                         |
| - Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung                | 66,029,392,655         | -                       | 66,029,392,655         | -                       |
| - Ban Quản lý dự án Đường Sắt                            | 42,135,523,956         | -                       | 69,656,104,712         | -                       |
| - 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                                   | 24,053,213,000         | -                       | 23,811,630,000         |                         |
| - Công ty TNHH đầu tư và phát triển kinh doanh Sông Hồng | 67,340,700,090         | -                       | 59,198,188,090         | -                       |
| - Công ty CP SPC Hà Nội                                  | 34,365,643,200         | -                       | 34,365,643,200         | -                       |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                     | 97,966,184,613         | (2,676,543,038)         | 133,265,792,547        | (2,565,967,784)         |
|  | <b>384,029,985,576</b> | <b>(10,966,401,183)</b> | <b>439,233,294,255</b> | <b>(10,855,825,929)</b> |

**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**

|  | 31/03/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
|  | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Bên liên quan</b>                        |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty CP Công trình 791                    | 16,197,979,533         | -                      | 15,800,481,533         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 792                    | 23,619,098,442         | -                      | 21,108,775,882         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 793                    | 30,982,626,452         | -                      | 29,116,424,011         | -                      |
| - Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796 | 36,342,330,061         | -                      | 33,765,330,061         | -                      |
| - Công ty CP Công trình Cơ giới 798            | 37,162,891,098         | -                      | 36,527,891,098         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 875                    | 32,062,035,179         | -                      | 29,802,932,179         | -                      |
| - Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878 | 19,529,981,882         | -                      | 17,449,806,882         | -                      |
| - Công ty CP Công trình 879                    | 34,165,043,068         | -                      | 25,995,919,968         | -                      |
| <b>a) Bên khác</b>                             |                        |                        |                        |                        |
| - 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       | 32,574,674,862         | -                      | 51,238,241,086         | -                      |
|  | <b>264,348,931,577</b> | <b>(1,712,271,000)</b> | <b>262,518,073,700</b> | <b>(1,712,271,000)</b> |

**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**

|   | 31/03/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
|   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                       |                        |                       |                        |
| Phải thu về kinh phí công đoàn                                      | 347,753,368           | -                      | 389,300,508           | -                      |
| Phải thu CBCNV tiền tạm ứng   | 7,494,775,452         | -                      | 3,509,918,417         | -                      |
| Phải thu khác   | 35,945,424,030        | (3,847,457,673)        | 12,225,665,440        | (2,972,457,673)        |
| - <i>Phải thu về cổ tức</i>   | 875,000,000           | (875,000,000)          | 875,000,000           | -                      |
| - <i>Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong Trường Sơn</i> | 1,000,000,000         | (1,000,000,000)        | 1,000,000,000         | (1,000,000,000)        |
| - <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà</i>       | 1,700,000,000         | (1,700,000,000)        | 1,700,000,000         | (1,700,000,000)        |
| - <i>Các khoản phải thu khác</i>                                    | 32,370,424,030        | (272,457,673)          | 8,650,665,440         | (272,457,673)          |
|   | <b>43,787,952,850</b> | <b>(3,847,457,673)</b> | <b>16,124,884,365</b> | <b>(2,972,457,673)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                       |                        |                       |                        |
| - Ký cược, ký quỹ   | 2,619,712,770         | -                      | 2,619,712,770         | -                      |
|   | <b>2,619,712,770</b>  | <b>-</b>               | <b>2,619,712,770</b>  | <b>-</b>               |
| <b>Trong đó các bên liên quan</b>                                   |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty CPĐT XD Công trình 798                                    | 8,602,739             | -                      | -                     | -                      |
| - Công ty CP Công trình 879   | 66,418,460            | -                      | 66,418,460            | -                      |
|   | <b>75,021,199</b>     | <b>-</b>               | <b>66,418,460</b>     | <b>-</b>               |

**7. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/03/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                     | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 14,080,278,187         | -                      | 14,760,152,400         | -                      |
| Công cụ, dụng cụ                    | 676,677,685            | -                      | 271,837,285            | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 84,521,759,761         | (6,340,234,019)        | 103,605,806,940        | (6,340,234,019)        |
| Thành phẩm                          | 15,237,541,245         | -                      | 14,310,627,732         | -                      |
| Hàng hoá                            | 5,682,242,809          | -                      | 5,558,277,035          | -                      |
|                                     | <b>120,198,499,687</b> | <b>(6,340,234,019)</b> | <b>138,506,701,392</b> | <b>(6,340,234,019)</b> |

**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 CHỜ PHÂN BỐ**

|   | 31/03/2026           | 01/01/2026           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            |                      |                      |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ         | 15,019,000           | 77,024,997           |
| - Chi phí bảo hiểm                            | 243,994,701          | 284,872,631          |
| - Chi phí sửa chữa bảo dưỡng                  | 418,008,716          | 507,494,979          |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác             | -                    | 29,837,147           |
|   | <b>677,022,417</b>   | <b>899,229,754</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                             |                      |                      |
| - Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76 | 604,164,720          | 613,182,102          |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ        | 941,235,413          | 1,182,686,410        |
| - Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị          | 1,324,328,555        | 1,846,836,958        |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác              | 2,208,600            | 3,312,900            |
|   | <b>2,871,937,288</b> | <b>3,646,018,370</b> |

**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,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị      | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | <b>Cộng</b>            |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                               | VND                       | VND                    | VND                                | VND                          | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                 | 71,224,328,659            | 170,384,392,230        | 33,785,353,755                     | 1,773,580,980                | 277,167,655,624        |
| - Mua trong kỳ                | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>71,224,328,659</b>     | <b>170,384,392,230</b> | <b>33,785,353,755</b>              | <b>1,773,580,980</b>         | <b>277,167,655,624</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                 | 45,775,118,725            | 151,293,883,084        | 23,844,126,224                     | 1,743,785,663                | 222,656,913,696        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 430,963,274               | 2,391,046,494          | 518,930,548                        | 8,126,001                    | 3,349,066,317          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>46,206,081,999</b>     | <b>153,684,929,578</b> | <b>24,363,056,772</b>              | <b>1,751,911,664</b>         | <b>226,005,980,013</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                        |                                    |                              |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 25,449,209,934            | 19,090,509,146         | 9,941,227,531                      | 29,795,317                   | 54,510,741,928         |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>25,018,246,660</b>     | <b>16,699,462,652</b>  | <b>9,422,296,983</b>               | <b>21,669,316</b>            | <b>51,161,675,611</b>  |

**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<br>(i) | Phần mềm<br>máy tính | Cộng                 |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                      | VND                  | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 4,862,375,400            | 160,000,000          | 5,022,375,400        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>4,862,375,400</b>     | <b>160,000,000</b>   | <b>5,022,375,400</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 1,278,006,390            | 160,000,000          | 1,438,006,390        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 27,979,167               | -                    | 27,979,167           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>1,305,985,557</b>     | <b>160,000,000</b>   | <b>1,465,985,557</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                      |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 3,584,369,010            | -                    | 3,584,369,010        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>3,556,389,843</b>     | <b>-</b>             | <b>3,556,389,843</b> |

- (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 m<sup>2</sup> và khu đất tại xã Hưng Thịnh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với diện tích 19.306,7 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất đến tháng 03 năm 2046.

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Văn phòng cho thuê   | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 5,686,065,091        | 5,686,065,091        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>5,686,065,091</b> | <b>5,686,065,091</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 2,788,378,929        | 2,788,378,929        |
| - Khấu hao trong năm          | 24,147,384           | 24,147,384           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>2,812,526,313</b> | <b>2,812,526,313</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 2,897,686,162        | 2,897,686,162        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>2,873,538,778</b> | <b>2,873,538,778</b> |

**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**

|  | 31/03/2026             |                         | 01/01/2026             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>               | <b>226,889,860,000</b> | <b>(36,823,163,435)</b> | <b>226,089,860,000</b> | <b>(36,823,163,435)</b> |
| - 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          | (5,604,100,329)         | 5,831,680,000          | (5,604,100,329)         |
| - Công ty Cổ phần công trình 792           | 6,300,000,000          | (6,300,000,000)         | 6,300,000,000          | (6,300,000,000)         |
| - 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          | (4,499,700,000)         |
| - 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          | (4,610,883,106)         | 6,350,000,000          | (4,610,883,106)         |
| - Công ty Cổ phần Neo Floor                | 187,200,000,000        | -                       | 187,200,000,000        | -                       |
| - Công ty TNHH Fecon Raito Hoàng Mai       | 800,000,000            | -                       | -                      | -                       |
|  |                        |                         |                        |                         |
|  | <b>226,889,860,000</b> | <b>(36,823,163,435)</b> | <b>226,089,860,000</b> | <b>(36,823,163,435)</b> |

**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**

|                                      | 31/03/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                      | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                 | <b>112,826,517,544</b> | <b>112,826,517,544</b> | <b>121,777,421,544</b> | <b>121,777,421,544</b> |
| - Công ty CP Neo Floor               | 47,352,677,320         | 47,352,677,320         | 34,253,581,320         | 34,253,581,320         |
| - Công ty CP SX & KD Neo Global      | 48,185,704,224         | 48,185,704,224         | 48,185,704,224         | 48,185,704,224         |
| - Công ty CP SX & CN Nhựa Pha Lê     | 17,288,136,000         | 17,288,136,000         | 39,338,136,000         | 39,338,136,000         |
| <b>Bên khác</b>                      | <b>84,933,233,898</b>  | <b>84,933,233,898</b>  | <b>129,663,066,218</b> | <b>129,663,066,218</b> |
| - Tổng công ty Đường sắt Việt Nam    | 24,036,558,068         | 24,036,558,068         | 38,736,558,068         | 38,736,558,068         |
| - Công ty Cổ phần Nhân Luật Miền Bắc | 7,110,234,335          | 7,110,234,335          | 7,114,532,879          | 7,114,532,879          |
| - Công ty CP BKT                     | 38,107,585,174         | 38,107,585,174         | 49,107,585,174         | 49,107,585,174         |
| - Các khoản phải trả người bán khác  | 15,678,856,321         | 15,678,856,321         | 34,704,390,097         | 34,704,390,097         |
|                                      | <b>197,759,751,442</b> | <b>197,759,751,442</b> | <b>251,440,487,762</b> | <b>251,440,487,762</b> |

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | 31/03/2026            | 01/01/2026           |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                  |
| <b>Bên khác</b>                           |                       |                      |
| - Công ty CP ĐT ĐCT Nam Định - Thái Bình  | 10,259,716,000        | -                    |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác | (1,699,837,372)       | 7,136,758,195        |
| <b>Bên liên quan</b>                      |                       |                      |
| - Công ty Cổ phần công trình 792          | 600,041,160           | -                    |
| - Công ty Cổ phần công trình 875          | 951,113,000           | -                    |
| - Công ty Cổ phần Công trình 879          | 3,910,344,000         | -                    |
|   | <b>14,021,376,788</b> | <b>7,136,758,195</b> |

**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**

|   | 31/03/2026            | 01/01/2026            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            |                       |                       |
| <b>Trích trước chi phí công trình</b>         | <b>45,306,530,245</b> | <b>45,028,376,382</b> |
| - Gói 04: Cầu Hòa Xuân                        | 8,347,704,378         | 8,347,704,378         |
| - Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam | 3,010,117,486         | 3,010,117,486         |
| - Gói thầu XL-VNT2-01A                        | 1,767,030,075         | 1,767,030,075         |
| - Dự án khác                                  | 32,181,678,306        | 31,903,524,443        |
| <b>Chi phí lãi vay phải trả</b>               | -                     | <b>27,417,885</b>     |
| <b>Chi phí phải trả khác</b>                  | -                     | -                     |
|   | <b>45,306,530,245</b> | <b>45,055,794,267</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                             |                       |                       |
| - Chi phí cho thuê TSCĐ                       | -                     | 112,716,568           |
|   | -                     | <b>112,716,568</b>    |

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | 31/03/2026           | 01/01/2026           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  |                      |                      |
| - Doanh thu nhận trước ngắn hạn về cho thuê tài sản | -                    | -                    |
|   | -                    | -                    |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   |                      |                      |
| - Doanh thu nhận trước dài hạn về cho thuê tài sản  | 7,689,099,292        | 5,854,545,423        |
|   | <b>7,689,099,292</b> | <b>5,854,545,423</b> |

**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**

|  | 31/03/2026            | 01/01/2026           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                       |                       |                      |
| Kinh phí công đoàn                                       | 57,757,004            | 28,642,388           |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp                       | 127,312,256           | 124,866,560          |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                     | -                     | -                    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                        | 11,753,070,293        | 8,959,354,169        |
| - <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            | 26,000,000           |
| - <i>Phải trả, phải nộp khác</i>                         | 11,639,669,506        | 8,845,953,382        |
|  | <b>11,938,139,553</b> | <b>9,112,863,117</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                     | -                     | -                    |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                        | 147,000,000           | 147,000,000          |
| - <i>Kinh phí đào tạo của Cán bộ Công nhân viên (ii)</i> | 147,000,000           | 147,000,000          |
|  | <b>147,000,000</b>    | <b>147,000,000</b>   |

(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**

|                                       | 01/01/2026             |                        | Trong kỳ              |                       | 31/03/2026             |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                       | VND                    | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| Vay ngắn hạn                          | 415,071,043,285        | 415,071,043,285        | 55,037,070,198        | 70,706,932,449        | 399,401,181,034        | 399,401,181,034        |
|                                       | <b>415,071,043,285</b> | <b>415,071,043,285</b> | <b>55,037,070,198</b> | <b>70,706,932,449</b> | <b>399,401,181,034</b> | <b>399,401,181,034</b> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                 |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| Vay dài hạn                           | 2,659,515,889          | 2,659,515,889          | -                     | 299,591,506           | 2,359,924,383          | 2,359,924,383          |
|                                       | <b>2,659,515,889</b>   | <b>2,659,515,889</b>   | <b>-</b>              | <b>299,591,506</b>    | <b>2,359,924,383</b>   | <b>2,359,924,383</b>   |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | -                      | -                      | -                     | -                     | -                      | -                      |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b> | <b>2,659,515,889</b>   | <b>2,659,515,889</b>   |                       |                       | <b>2,359,924,383</b>   | <b>2,359,924,383</b>   |

**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                            | -                    | 693,037,549           | 5,874,268,684        | 6,225,510,126           | -                    | 341,796,107           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 1,537,862,136        | 11,007,326,678        | 125,759,679          | 1,025,982,802           | 1,635,806,446        | 10,205,047,865        |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | -                    | 1,414,104,449         | 361,958,019          | 22,089,556              | 5,547,100            | 1,759,520,012         |
| Thuế tài nguyên                                  | -                    | 95,250,200            | 5,880,000            | 17,503,528              | -                    | 83,626,672            |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | 41,701,193           | -                     | 1,369,397,170        | -                       | -                    | 1,327,695,977         |
| Các loại thuế khác                               | -                    | 97,891,542            | 192,135,139          | 119,773,282             | -                    | 170,253,399           |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | 761,431,454           | 4,845,170            | 22,250,360              | -                    | 744,026,264           |
|  | <b>1,579,563,329</b> | <b>14,069,041,872</b> | <b>7,934,243,861</b> | <b>7,433,109,654</b>    | <b>1,641,353,546</b> | <b>14,631,966,296</b> |

**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:

|                                       | 31/03/2026             | Tỷ lệ       | 01/01/2026             | Tỷ lệ       |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                                       | VND                    | %           | VND                    | %           |
| Ông Mai Thanh Phương                  | 9,524,300,000          | 2.97%       | 9,524,300,000          | 2.97%       |
| Ông Nguyễn Duy Kiên                   | 32,400,000,000         | 10.10%      | 32,400,000,000         | 10.10%      |
| Ông Phạm Ngọc Quốc Cường              | 15,040,100,000         | 4.69%       | 15,040,100,000         | 4.69%       |
| Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội | 31,057,500,000         | 9.69%       | 31,057,500,000         | 9.69%       |
| Ông Nguyễn Hải Duy                    | 27,387,600,000         | 8.54%       | 27,387,600,000         | 8.54%       |
| Ông Nguyễn Đức Giang                  | 41,752,870,000         | 13.02%      | 41,752,870,000         | 13.02%      |
| Ông Trương Minh Ngọc                  | 37,970,000,000         |             | 37,970,000,000         |             |
| Các cổ đông khác                      | 125,515,120,000        | 50.99%      | 125,515,120,000        | 50.99%      |
| <b>Cộng</b>                           | <b>320,647,490,000</b> | <b>100%</b> | <b>320,647,490,000</b> | <b>100%</b> |

\* 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**

|  | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|------------|------------|
| 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 | <b>Cộng</b>            |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                  | VND                     | VND                   | VND                      | VND                             | <b>VND</b>             |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>     | <b>320,647,490,000</b> | <b>4,471,159,235</b> | <b>1,296,421,018</b>    | -                     | <b>46,262,639,263</b>    | <b>38,546,526,901</b>           | <b>411,224,236,417</b> |
| Tăng vốn trong năm             | -                      | -                    | -                       | -                     | -                        | -                               | -                      |
| Lãi trong năm                  | -                      | -                    | -                       | -                     | 1,694,190,956            | 929,401,795                     | 2,623,592,751          |
| Chia cổ tức bằng tiền          | -                      | -                    | -                       | -                     | -                        | -                               | -                      |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                    | -                       | -                     | (901,652,665)            | -                               | (901,652,665)          |
| Giảm khác                      | -                      | 410,382,714          | (626,913,345)           | -                     | 179,329,410              | (3,089,712,124)                 | (3,126,913,345)        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>    | <b>320,647,490,000</b> | <b>4,881,541,949</b> | <b>669,507,673</b>      | -                     | <b>47,234,506,964</b>    | <b>36,386,216,572</b>           | <b>409,819,263,158</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>       | <b>320,647,490,000</b> | <b>4,881,541,949</b> | <b>669,507,673</b>      | -                     | <b>47,234,506,964</b>    | <b>36,386,216,572</b>           | <b>409,819,263,158</b> |
| Lãi trong kỳ này               | -                      | -                    | -                       | -                     | (28,196,665,609)         | 227,386,225                     | (27,969,279,384)       |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                    | -                       | -                     | -                        | -                               | -                      |
| Tăng, giảm khác                | -                      | -                    | -                       | -                     | (462,962,963)            | -                               | (462,962,963)          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>       | <b>320,647,490,000</b> | <b>4,881,541,949</b> | <b>669,507,673</b>      | -                     | <b>18,574,878,392</b>    | <b>36,613,602,797</b>           | <b>381,387,020,811</b> |

**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**

|   | 3 tháng đầu năm 2026  | 3 tháng đầu năm 2025  |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Doanh thu xây lắp                                   | 40,642,032,228        | 64,950,380,868        |
| Doanh thu sản xuất công nghiệp                      | 1,692,930,656         | 645,409,000           |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                        | 2,005,203,341         | 1,684,822,973         |
| Doanh thu cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ | 1,648,103,240         | 1,246,580,785         |
| Doanh thu cung cấp vật tư, hàng hóa                 | 19,522,379,800        | 2,092,288,764         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác                     | 767,714,861           | 684,371,500           |
|   | <b>66,278,364,126</b> | <b>71,303,853,890</b> |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|   | 3 tháng đầu năm 2026  | 3 tháng đầu năm 2025  |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Giá vốn xây lắp                                   | 48,865,599,821        | 69,156,253,662        |
| Giá vốn sản xuất công nghiệp                      | 1,319,680,040         | 483,236,616           |
| Giá vốn cho thuê văn phòng                        | 1,107,580,695         | 1,317,751,768         |
| Giá vốn cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ | 2,678,865,374         | 1,051,955,747         |
| Giá vốn cung cấp vật tư, hàng hóa                 | 19,368,200,000        | 3,714,915,860         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khác                     | 788,198,371           | 461,407,000           |
|   | <b>74,128,124,301</b> | <b>76,185,520,653</b> |

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | 3 tháng đầu năm 2026 | 3 tháng đầu năm 2025 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 27,265,972           | 74,134,066           |
|                            | <b>27,265,972</b>    | <b>74,134,066</b>    |

**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**

|                        | 3 tháng đầu năm 2026  | 3 tháng đầu năm 2025 |
|------------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | VND                   | VND                  |
| Lãi tiền vay           | 10,117,356,859        | 6,833,388,281        |
| Chi phí tài chính khác | 8,424                 | 47,600,000           |
|                        | <b>10,117,365,283</b> | <b>6,880,988,281</b> |

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                             | 3 tháng đầu năm 2026 | 3 tháng đầu năm 2025 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân viên bán hàng  | 10,500,000           | 1,900,000            |
| Chi phí nguyên liệu, bao bì | 5,852,747            | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 87,632,222           | 12,325,000           |
| Chi phí khác bằng tiền      | 8,392,911            | 11,369,904           |
|                             | <b>112,377,880</b>   | <b>25,594,904</b>    |

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | 3 tháng đầu năm 2026  | 3 tháng đầu năm 2025 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                   | VND                   | VND                  |
| Chi phí nhân viên quản lý         | 6,787,297,805         | 5,305,871,161        |
| Chi phí vật liệu quản lý          | 205,231,503           | 237,264,458          |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 17,623,142            | 22,595,741           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 742,606,471           | 853,803,094          |
| Thuế, phí và lệ phí               | 87,642,120            | 96,642,120           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 1,975,457,763         | 2,554,885,377        |
| Chi phí khác bằng tiền            | 309,917,672           | 665,520,412          |
|                                   | <b>10,125,776,476</b> | <b>9,736,582,363</b> |

**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**

|               | 3 tháng đầu năm 2026 | 3 tháng đầu năm 2025 |
|---------------|----------------------|----------------------|
|               | VND                  | VND                  |
| Thu nhập khác | 39,933,907           | 35,843,332           |
|               | <b>39,933,907</b>    | <b>35,843,332</b>    |

**28. CHI PHÍ KHÁC**

|                    | 3 tháng đầu năm 2026 | 3 tháng đầu năm 2025 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    | VND                  | VND                  |
| Các khoản chi khác | 118,301,138          | 177,309,765          |
|                    | <b>118,301,138</b>   | <b>177,309,765</b>   |

**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:

| <b>Bên liên quan</b>                                   | <b>Mối quan hệ</b>                             |
|--|--|
| 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                   |
| Công ty CP Neo Floor                                   | Tổng Công ty là cổ đông lớn                    |
| Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê                        | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị |
| Công ty CP SX & KD Neo Global                          | Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị |

**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:

|  | <b>3 tháng đầu năm<br/>2026</b> | <b>3 tháng đầu năm<br/>2025</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| <b>Doanh thu bán hàng</b>                              | <b>841,399,857</b>              | <b>3,327,097,918</b>            |
| Công ty CP Công trình 791                              | -                               | 97,123,000                      |
| Công ty CP Công trình 792                              | 123,332,259                     | 311,708,204                     |
| Công ty CP Công trình 793                              | 113,979,800                     | 260,570,553                     |
| Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796           | 212,260,458                     | 165,136,800                     |
| Công ty CP Công trình Cơ giới 798                      | 243,176,431                     | 269,995,464                     |
| Công ty CP Công trình 875                              | 3,000,000                       | 511,434,259                     |
| Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878           | 37,500,000                      | 1,580,587,817                   |
| Công ty CP Công trình 879                              | 18,200,000                      | 40,590,912                      |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam | -                               | -                               |
| Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội                  | 89,950,909                      | 89,950,909                      |
|  |                                 |                                 |
| <b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>                            | <b>10,827,313,244</b>           | <b>20,189,079,726</b>           |
| Công ty CP Công trình 791                              | 1,724,538,889                   | 809,989,183                     |
| Công ty CP Công trình 792                              | 3,275,627,815                   | 5,175,596,296                   |
| Công ty CP Công trình 793                              | 3,320,182,925                   | 748,644,511                     |
| Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796           | 1,633,796,364                   | 5,286,740,977                   |
| Công ty CP Công trình Cơ giới 798                      | -                               | 2,519,484,259                   |
| Công ty CP Công trình 875                              | 484,440,400                     | 1,180,860,612                   |
| Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878           | 388,726,851                     | 2,088,673,148                   |
| Công ty CP Công trình 879                              | -                               | 2,379,090,740                   |
| Công ty CP SX & KD Neo Global                          | -                               | -                               |
| Công ty CP Neo Floor                                   | 19,536,200,000                  | -                               |
| Công ty CP SX và CN Nhựa Pha Lê                        | -                               | -                               |

**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)

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   | 3 tháng đầu năm<br>2026 | 3 tháng đầu năm<br>2025 |
|-----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
|                             |   | VND                     | VND                     |
| Ông Vũ Đức Tiến             | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>(Bổ nhiệm ngày 26/08/2025 )                 | 400,000,000             | -                       |
| Ông Mai Thanh Phương        | Thành viên HĐQT   | 55,555,000              | 111,000,000             |
| Ông Vũ Anh Minh             | Thành viên HĐQT   | 400,000,000             | -                       |
| Ông Phạm Hồng Thắng         | Thành viên độc lập Hội đồng<br>quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban<br>kiểm toán | 33,333,000              | 33,300,000              |
| Ông Phạm Ngọc Quốc<br>Cường | Thành viên Hội đồng quản trị<br>kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán          | 55,555,000              | 55,556,000              |
| Ông Võ Văn Phúc             | Tổng giám đốc   | 235,000,000             | 224,533,000             |
| Bà Vũ Thị Hải Yến           | Phó Tổng Giám đốc   | 220,000,000             | 222,400,000             |
| Ông Lưu Xuân Thủy           | Phó Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 20/11/2025)                           | 190,000,000             | -                       |
| Ông Lê Phú Minh Đức         | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày<br>16/04/2026)                              | 100,620,000             | -                       |

**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 I năm 2025 kết thúc ngày 31/03/2025, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty.



**Võ Văn Phúc**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 04 tháng 05 năm 2026

**Lê Phú Minh Đức**  
**Phụ trách kế toán**

**Lê Phú Minh Đức**  
**Người lập**