CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG SẮT VIỆT NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300101075
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-11-22 15:30:39
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

Tháng 11 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban 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 (Miễn nhiệm ngày 30/07/2026)
Ông Vũ Anh Minh	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 19/08/2026)
Ông Lê Quốc Khánh	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 19/08/2026)
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 (Miễn nhiệm ngày 13/10/2026)
Ông Triệu Tuyên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 13/10/2026)
Ông Lưu Xuân Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tất Hoàn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 13/10/2026)

Kế toán trưởng

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính quý III năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026 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 III/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 III/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 III/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 III/2026 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 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.



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**887,212,849,767**	**910,618,305,813**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**112,199,930,273**	**52,321,746,245**
Tiền	111		111,696,611,780	51,321,746,245
Các khoản tương đương tiền	112		503,318,493	1,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**887,041,642**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		887,041,642	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**596,677,727,962**	**707,023,975,754**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	226,364,329,073	453,082,063,010
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	306,703,379,050	246,348,235,227
Phải thu ngắn hạn khác	135	6	67,778,088,542	15,324,884,365
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(4,168,068,703)	(7,731,206,848)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**148,870,681,565**	**124,933,681,351**
Hàng tồn kho	141	7	155,210,915,584	131,273,915,370
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6,340,234,019)	(6,340,234,019)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**28,577,468,325**	**26,338,902,463**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	1,730,916,769	899,229,754
Thuế GTGT được khấu trừ	162		24,789,641,594	23,860,109,380
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2,056,909,962	1,579,563,329
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**292,504,234,583**	**260,672,419,971**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**2,619,712,770**
Phải thu dài hạn khác	215	6	-	2,619,712,770
II. Tài sản cố định	**220**		**69,127,918,927**	**60,265,249,826**
Tài sản cố định hữu hình	221	9	49,945,459,966	54,510,741,928
- Nguyên giá	*222*		278,939,486,935	277,167,655,624
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(228,994,026,969)	(222,656,913,696)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		15,682,027,452	2,170,138,888
- Nguyên giá	*225*		*16,321,081,482*	*2,314,814,815*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		(639,054,030)	- *144,675,927*
Tài sản cố định vô hình	227	10	3,500,431,509	3,584,369,010
- Nguyên giá	*228*		5,022,375,400	5,022,375,400
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(1,521,943,891)	(1,438,006,390)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	11	**2,825,244,010**	**2,897,686,162**
- Nguyên giá	241		5,686,065,091	5,686,065,091
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(2,860,821,081)	(2,788,378,929)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**9,755,089,898**	**-**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		9,755,089,898	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**12**	**201,945,948,217**	**190,066,696,565**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		800,000,000	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		(37,203,911,783)	(36,823,163,435)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		12,260,000,000	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**8,850,033,531**	**4,823,074,648**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		7,823,282,040	3,646,018,370
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1,026,751,491	1,177,056,278
TỔNG TÀI SẢN	**280**		**1,179,717,084,350**	**1,171,290,725,784**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Quý III

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**846,451,377,440**	**753,959,369,227**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**817,829,755,256**	**743,137,555,614**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	86,789,595,224	251,440,487,202
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	172,975,605,140	5,772,122,005
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	12,012,442,739	14,896,865,628
Phải trả người lao động	315		5,228,610,689	6,019,955,440
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	65,713,449,785	37,796,525,590
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		750,000,000	763,636,368
Phải trả ngắn hạn khác	320	17	33,183,567,500	9,113,419,617
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	440,629,623,619	416,315,582,322
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		546,860,560	1,018,961,442
II. Nợ dài hạn	**330**		**28,621,622,184**	**10,821,813,613**
Chi phí phải trả dài hạn	334	15	-	112,716,568
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	16	7,017,929,254	7,261,047,943
Phải trả dài hạn khác	338	17	3,896,000,000	147,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	18	15,821,620,680	1,414,976,852
Dự phòng phải trả dài hạn	343		1,886,072,250	1,886,072,250
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**20**	**333,265,706,910**	**417,331,356,557**
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		1,296,421,018	1,296,421,018
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(23,201,846,216)	54,119,687,019
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		38,513,332,603	*45,417,227,898*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		(61,715,178,819)	*8,702,459,121*
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		29,642,100,159	36,386,216,571
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,179,717,084,350**	**1,171,290,725,784**

Triệu Tuyên
Tổng Giám đốc

Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức
Người lập

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**59,063,613,329**	**119,810,372,090**	**172,368,066,254**	**348,549,460,990**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**59,063,613,329**	**119,810,372,090**	**172,368,066,254**	**348,549,460,990**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**22**	**61,056,030,435**	**99,616,705,200**	**175,630,729,282**	**325,077,247,179**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(1,992,417,106)**	**20,193,666,890**	**(3,262,663,028)**	**23,472,213,811**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	188,760,128	12,156,629	647,641,758	32,182,383
22	6. Chi phí tài chính	24	10,877,059,413	10,676,897,934	32,410,613,036	25,709,610,021
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		10,877,059,413	*10,676,897,934*	*31,305,764,494*	*24,826,440,409*
			-			
25	7. Chi phí bán hàng	25	1,041,976,602	286,574,346	2,448,153,382	525,131,406
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	11,105,071,259	8,638,642,877	31,362,408,436	27,216,204,091
			-			
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(24,827,764,252)**	**603,708,362**	**(68,836,196,124)**	**(29,946,549,324)**
31	10. Thu nhập khác	27	3,353,343,705	3,467,183,013	3,598,362,564	3,552,755,044
32	11. Chi phí khác	28	3,089,038,880	702,427,147	3,406,263,542	763,474,466
40	**12. Lợi nhuận khác**		**264,304,825**	**2,764,755,866**	**192,099,022**	**2,789,280,578**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(24,563,459,427)**	**3,368,464,228**	**(68,644,097,102)**	**(27,157,268,746)**
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(65,805,558)	503,012,919	127,363,832	645,203,547
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(412,861,368)	21,166,410	(312,658,176)	63,499,231
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(24,084,792,501)**	**2,844,284,899**	**(68,458,802,758)**	**(27,865,971,524)**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(23,956,490,601)**	**2,105,792,707**	**(68,561,170,297)**	**(28,886,942,018)**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(128,301,900)**	**738,492,192**	**102,367,539**	**1,020,970,494**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**(747)**	**66**	**(2,138)**	**(901)**

Triệu Tuyên
Tổng Giám đốc

Lê Phú Minh Đức
Kế toán trưởng

Lê Phú Minh Đức
Người lập

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(68,644,097,102)***	***(27,157,268,746)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***37,520,616,056***	***33,977,501,678***
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		9,827,135,947	8,338,040,539
03	- Các khoản dự phòng		(3,182,389,797)	835,569,612
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1,022,278,697)	(228,028,333)
06	- Chi phí lãi vay		31,898,148,603	25,031,919,860
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(31,123,481,046)***	***6,820,232,932***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		114,437,495,728	(22,417,762,723)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(23,937,000,214)	22,941,122,476
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		37,727,146,526	(77,202,227,071)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(5,004,163,185)	3,036,536,307
14	- Tiền lãi vay đã trả		(20,021,534,862)	(25,031,919,860)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4,594,470,781)	(2,441,808,623)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(788,585,000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***67,483,992,166***	***(95,084,411,562)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(30,101,176,663)	(2,314,814,815)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12,260,000,000)	
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1,534,683,400	14,222,482
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(40,826,493,263)***	***(2,300,592,333)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		347,836,251,787	385,570,067,369
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(314,615,566,662)	(292,593,235,442)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***33,220,685,125***	***92,976,831,927***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
			VND	VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**59,878,184,028**	**(4,408,171,968)**
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**	**112,199,930,273**	**7,218,130,896**

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 26 ngày 14/10/2026.

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 chin mươi nghìn đồng).

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

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính trong năm của Tổng công ty là:

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

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

DANH SÁCH XÍ NGHIỆP TRỰC THUỘC

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

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

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

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

DANH SÁCH CÔNG TY CON:

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

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

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

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 30/09/2026
. 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

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 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

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 luỹ 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

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 luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 năm

2.11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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

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 tước chi phi 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

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.

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

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 30/06/2026.

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.
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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	198,662,282	252,817,940
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	111,497,949,498	51,068,928,305
Các khoản tương đương tiền	503,318,493	1,000,000,000
	112,199,930,273	**52,321,746,245**

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

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Bên liên quan					
-	Công ty CP Công trình 791	-		341,893,249	
-	Công ty CP Công trình 792	12,865,200		2,663,996,160	
-	Công ty CP Công trình 793	-		424,788,500	
-	Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	-		7,695,102,815	
-	Công ty CP ĐT XD Công trình 798	-	-	945,242,514	-
-	Công ty CP Công trình 875	4,303,435		1,954,303,435	
-	Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	30,065,271,533		29,828,988,533	
-	Công ty CP Công trình 879	-	-	29,700,000	-
-	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	625,914,300	-	725,914,300	-
Bên khác					-
-	Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Miền Trung	66,029,392,655	-	66,029,392,655	-
-	Ban Quản lý dự án Đường Sắt	35,087,055,341	-	69,656,104,712	-
-	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1 - CTCP	-	-	8,289,858,145	(2,486,956,845)
-	Ban quản lý dự án 85	15,913,852,000	-	23,811,630,000	
-	Công ty TNHH đầu tư và phát triển kinh doanh Sông Hồng	490,510,546	-	59,198,188,090	-
-	Công ty CP SPC Hà Nội	-	-	34,365,643,200	-
-	Các khoản phải thu khách hàng khác	78,135,164,063	(2,195,611,030)	147,121,316,702	(2,195,611,030)
		226,364,329,073	**(2,195,611,030)**	**453,082,063,010**	**(4,682,567,875)**

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

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan					
-	Công ty CP Công trình 791	17,277,979,533	-	15,800,481,533	-
-	Công ty CP Công trình 792	30,460,744,048	-	21,108,775,882	-
-	Công ty CP Công trình 793	31,324,805,618	-	29,116,424,011	-
-	Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	49,749,179,927	-	33,765,330,061	-
-	Công ty CP Công trình Cơ giới 798	39,250,120,179	-	36,527,891,098	-
-	Công ty CP Công trình 875	29,799,363,461	-	29,802,932,179	-
-	Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	18,287,035,882	-	17,449,806,882	-
-	Công ty CP Công trình 879	33,857,128,715	-	25,995,919,968	-
a) Bên khác					
-	Công ty Cổ phần Xây dựng và Tư vấn Kỹ Thuật	-	-	1,712,271,000	(513,681,300)
-	Các khoản trả trước cho người bán khác	56,697,021,687	-	35,068,402,613	-
		306,703,379,050	**-**	**246,348,235,227**	**(513,681,300)**

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

6. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về kinh phí công đoàn	267,483,808	-	389,300,508	-
Phải thu CBCNV tiền tạm ứng	12,170,026,961	-	3,509,918,417	-
Phải thu khác	55,340,577,773	(1,700,000,000)	11,425,665,440	(2,262,500,000)
- *Phải thu về cổ tức*	-	-	*875,000,000*	(262,500,000)
- *Công ty TNHH MTV Tổng đội Thanh niên Xung phong Trường Sơn*	-	-	*1,000,000,000*	*(300,000,000)*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Bắc Hà*	*1,700,000,000*	*(1,700,000,000)*	*1,700,000,000*	*(1,700,000,000)*
- *Các khoản phải thu khác*	*53,640,577,773*		*7,850,665,440*	-
	67,778,088,542	**(1,700,000,000)**	**15,324,884,365**	**(2,262,500,000)**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	*2,619,712,770*	-
	-	**-**	**2,619,712,770**	**-**
Trong đó các bên liên quan				
- Công ty CP Công trình 792	72,498,082	-	-	-
- Công ty CP Công trình 793	6,287,671	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	148,906,849	-	-	-
- Cụng ty CP ĐT XD Công trình 798	48,712,328	-	-	-
- Công ty CP Công trình 875	58,660,274	-	-	-
- Công ty CP Công trình 879	66,418,460	-	66,418,460	-
- Bà Vũ Thị Hải Yến	46,830,000,000	-	-	-
	47,231,483,664	**-**	**66,418,460**	**-**

7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	23,268,213,181	-	14,760,152,400	-
Công cụ, dụng cụ	514,780,139	-	271,837,285	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	111,653,806,823	(6,340,234,019)	96,373,020,918	(6,340,234,019)
Thành phẩm	13,865,167,577	-	14,310,627,732	-
Hàng hoá	5,908,947,864	-	5,558,277,035	-
	155,210,915,584	**(6,340,234,019)**	**131,273,915,370**	**(6,340,234,019)**

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

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
a) Ngắn hạn			
-	Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	317,903,834	77,024,997
-	Chi phí bảo hiểm	288,459,381	284,872,631
-	Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	677,879,395	507,494,979
-	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	446,674,159	29,837,147
		1,730,916,769	**899,229,754**
b) Dài hạn			
-	Chi phí trả trước tiền thuê đất nhà trạm 76	586,129,956	613,182,102
-	Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3,464,773,842	1,182,686,410
-	Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị	3,767,469,907	1,846,836,958
-	Chi phí trả trước dài hạn khác	4,908,335	3,312,900
		7,823,282,040	**3,646,018,370**

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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
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	868,165,602	5,995,990,325	-	32,861,111	6,897,017,038
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5,125,185,727)	-	-	(5,125,185,727)
Số dư cuối kỳ	**72,092,494,261**	**171,255,196,828**	**33,785,353,755**	**1,806,442,091**	**278,939,486,935**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
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	1,317,092,654	6,485,498,673	1,208,758,145	26,203,621	9,037,553,093
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2,700,439,820)	-	-	(2,700,439,820)
Số dư cuối kỳ	**47,092,211,379**	**155,078,941,937**	**25,052,884,369**	**1,769,989,284**	**228,994,026,969**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	25,449,209,934	19,090,509,146	9,941,227,531	29,795,317	54,510,741,928
Tại ngày cuối kỳ	**25,000,282,882**	**16,176,254,891**	**8,732,469,386**	**36,452,807**	**49,945,459,966**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i)	Phần mềm máy tính	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4,862,375,400	160,000,000	5,022,375,400
Số dư cuối kỳ	**4,862,375,400**	**160,000,000**	**5,022,375,400**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	1,278,006,390	160,000,000	1,438,006,390
- Khấu hao trong kỳ	83,937,501	-	83,937,501
Số dư cuối kỳ	**1,361,943,891**	**160,000,000**	**1,521,943,891**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3,584,369,010	-	3,584,369,010
Tại ngày cuối kỳ	**3,500,431,509**	**-**	**3,500,431,509**

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5,686,065,091	5,686,065,091
Số dư cuối năm	**5,686,065,091**	**5,686,065,091**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	2,788,378,929	2,788,378,929
- Khấu hao trong năm	72,442,152	72,442,152
Số dư cuối năm	**2,860,821,081**	**2,860,821,081**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	2,897,686,162	2,897,686,162
Tại ngày cuối năm	**2,825,244,010**	**2,825,244,010**

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác		**226,889,860,000**	**(37,203,911,783)**	**226,889,860,000**	**(36,823,163,435)**
-	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	(5,579,435,412)	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	(5,016,296,371)	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	-	800,000,000	-
		226,889,860,000	**(37,203,911,783)**	**226,889,860,000**	**(36,823,163,435)**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND
	Bên liên quan	**-**	**-**	**121,777,421,544**	**121,777,421,544**
-	Công ty CP Neo Floor	-	-	34,253,581,320	34,253,581,320
-	Công ty CP SX & KD Neo Global	-	-	48,185,704,224	48,185,704,224
-	Công ty CP SX & CN Nhựa Pha Lê	-	-	39,338,136,000	39,338,136,000
	Bên khác	**86,789,595,224**	**86,789,595,224**	**129,663,065,658**	**129,663,065,658**
-	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	3,308,758,420	3,308,758,420	7,114,532,879	7,114,532,879
-	Công ty CP BKT	30,854,550,803	30,854,550,803	49,107,585,174	49,107,585,174
-	Các khoản phải trả người bán khác	28,589,727,933	28,589,727,933	34,704,389,537	34,704,389,537
		86,789,595,224	**86,789,595,224**	**251,440,487,202**	**251,440,487,202**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty CP ĐT ĐCT Nam Định - Thái Bình	1,325,781,894	-
- Ban QLDA ĐTXD Công trình dân dụng thành phố Hà Nội	116,229,884,000	-
- Tổng công ty Thăng Long - CTCP	23,999,533,000	-
- Ban quản lý dự án công trình giao thông Nghệ An	20,440,271,100	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	10,980,135,146	5,772,122,005
Bên liên quan		
	172,975,605,140	**5,772,122,005**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	**65,713,449,785**	**37,746,558,956**
- Gói 04: Cầu Hòa Xuân	9,326,590,485	8,347,704,378
- Cầu Tam Giang - Huyện Núi Thành - Quảng Nam	9,372,600,390	2,989,985,859
- Gói thầu XL-VNT2-01A	2,336,509,087	1,703,081,937
- Dự án khác	44,677,749,823	24,705,786,782
Chi phí lãi vay phải trả	-	**27,417,885**
Chi phí phải trả khác	**-**	**22,548,749**
	65,713,449,785	**37,796,525,590**
b) Dài hạn		
- Chi phí cho thuê TSCĐ	-	112,716,568
	-	**112,716,568**

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước ngắn hạn về cho thuê tài sản	750,000,000	763,636,368
	750,000,000	**763,636,368**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước dài hạn về cho thuê tài sản	7,017,929,254	7,261,047,943
	7,017,929,254	**7,261,047,943**

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	121,963,735	28,642,388
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	431,465,587	124,866,560
Nhận ký quỹ, ký cược	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	32,630,138,178	8,959,910,669
- *Phải trả cổ tức (i)*	*87,400,787*	*87,400,787*
- *Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát*	*26,000,000*	*26,000,000*
- *Phải trả, phải nộp khác*	*32,516,737,391*	*8,846,509,882*
	33,183,567,500	**9,113,419,617**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	*3,750,000,000*	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	146,000,000	147,000,000
- *Kinh phí đào tạo của Cán bộ Công nhân viên (ii)*	*146,000,000*	*147,000,000*
	3,896,000,000	**147,000,000**

(i) Khoản cổ tức bằng tiền từ trước năm 2016. Công ty đã gửi thông báo đến địa chỉ do cổ đông đăng ký nhưng một số cổ đông vẫn chưa đến làm thủ tục nhận cổ tức.
(ii) Khoản góp kinh phí đào tạo của các cán bộ công nhân viên theo quy chế của công ty, công ty sẽ tiến hành chi trả khi cán bộ nghỉ việc hoặc nghỉ hưu.

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	416,315,582,322	416,315,582,322	332,532,287,750	308,218,246,453	440,629,623,619	440,629,623,619
	416,315,582,322	**416,315,582,322**	**332,532,287,750**	**308,218,246,453**	**440,629,623,619**	**440,629,623,619**
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	1,414,976,852	1,414,976,852	20,803,964,037	6,397,320,209	15,821,620,680	15,821,620,680
	1,414,976,852	**1,414,976,852**	**20,803,964,037**	**6,397,320,209**	**15,821,620,680**	**15,821,620,680**

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	15,845,611,274	16,877,778,911	481,054,130	141,924,042
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,537,862,136	11,832,678,534	127,363,832	4,693,058,694	1,575,855,832	7,307,449,268
Thuế thu nhập cá nhân	-	1,416,576,349	859,956,610	128,626,966	-	2,145,434,093
Thuế tài nguyên	-	95,250,200	25,098,000	38,866,528	-	81,481,672
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	41,701,193	-	4,019,820,537	2,435,355,117	-	1,542,764,227
Các loại thuế khác	-	97,891,542	401,371,006	448,831,165	-	50,431,383
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	761,431,454	9,220,365	27,693,765	-	742,958,054
	1,579,563,329	**14,896,865,628**	**21,288,441,624**	**24,650,211,146**	**2,056,909,962**	**12,012,442,739**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3300101075, thay đổi lần thứ 24 ngày 04/07/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 320.647.490.000 đồng, chia thành 32.064.749 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

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

	30/09/2026	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%
Cộng	**320,647,490,000**	**100%**	**320,647,490,000**	**100%**

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

20.2 CỔ PHIẾU

	30/09/2026	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	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**320,647,490,000**	**4,471,159,235**	**1,296,421,018**	**46,262,639,263**	**38,546,526,901**	**411,224,236,417**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	8,702,459,121	1,433,227,029	10,135,686,150
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(901,652,665)	-	(901,652,665)
Giảm khác	-	410,382,714	-	56,241,300	(3,593,537,359)	(3,126,913,345)
Số dư cuối năm trước	**320,647,490,000**	**4,881,541,949**	**1,296,421,018**	**54,119,687,019**	**36,386,216,571**	**417,331,356,557**
Số dư đầu năm nay	**320,647,490,000**	**4,881,541,949**	**1,296,421,018**	**54,119,687,019**	**36,386,216,571**	**417,331,356,557**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	(68,561,170,297)	102,367,540	(68,458,802,757)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-		-	-	-
Tăng, giảm khác	-			(8,760,362,938)	(6,846,483,952)	(15,606,846,890)
Số dư cuối kỳ này	**320,647,490,000**	**4,881,541,949**	**1,296,421,018**	**(23,201,846,216)**	**29,642,100,159**	**333,265,706,910**

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	124,456,308,305	309,800,240,707
Doanh thu sản xuất công nghiệp	10,301,867,232	19,592,051,422
Doanh thu cho thuê văn phòng	6,683,982,431	5,653,652,680
Doanh thu cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ	6,894,687,765	6,562,801,038
Doanh thu cung cấp vật tư, hàng hóa	20,931,853,687	4,248,363,631
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3,099,366,834	2,692,351,512
	172,368,066,254	**348,549,460,990**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	136,825,376,300	288,047,380,460
Giá vốn sản xuất công nghiệp	5,852,369,158	16,188,835,191
Giá vốn cho thuê văn phòng	3,633,907,319	3,956,209,812
Giá vốn cho thuê Tài sản cố định, công cụ dụng cụ	6,455,373,014	10,377,218,724
Giá vốn cung cấp vật tư, hàng hóa	19,813,695,333	4,206,636,926
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3,050,008,158	2,300,966,066
	175,630,729,282	**325,077,247,179**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	647,641,758	32,182,383
	647,641,758	**32,182,383**

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	31,305,764,494	24,826,440,409
Chi phí tài chính khác	1,104,848,542	883,169,612
	32,410,613,036	**25,709,610,021**

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	18,012,000	37,400,000
Chi phí nguyên liệu, bao bì	100,357,743	46,700,403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,214,084,816	402,465,000
Chi phí khác bằng tiền	115,698,823	38,566,003
	2,448,153,382	**525,131,406**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	19,358,400,058	13,717,967,615
Chi phí vật liệu quản lý	682,793,011	987,918,925
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	76,264,624	70,635,639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,521,044,510	2,513,767,679
Thuế, phí và lệ phí	264,710,633	279,445,246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,808,001,932	7,741,983,593
Chi phí khác bằng tiền	1,651,193,668	1,904,485,394
	31,362,408,436	**27,216,204,091**

27. THU NHẬP KHÁC

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Thu nhập khác	3,598,362,564	3,552,755,044
	3,598,362,564	**3,552,755,044**

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)

28. CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Tiền phạt nộp chậm thuế, bảo hiểm	230,890,920	586,164,701
Chi phí thanh lý TSCĐ	2,444,571,189	-
Các khoản chi khác	730,801,433	177,309,765
	3,406,263,542	**763,474,466**

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

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

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty CP Công trình 791	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 792	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 793	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 879	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Công trình 875	Tổng Công ty là cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	Bên liên quan với Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	Cổ đông lớn của Tổng Công ty
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:

	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	**4,353,076,862**	**8,588,261,831**
Công ty CP Công trình 791	-	100,983,000
Công ty CP Công trình 792	1,066,738,990	1,492,173,629
Công ty CP Công trình 793	113,979,800	461,140,321
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	250,634,048	1,107,772,889
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	1,326,110,042	1,786,519,900
Công ty CP Công trình 875	44,935,312	514,434,259
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	291,266,667	2,569,276,012
Công ty CP Công trình 879	989,559,276	286,109,094
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	269,852,727	269,852,727
Mua hàng hóa dịch vụ	**38,868,214,384**	**85,172,188,704**
Công ty CP Công trình 791	1,724,538,889	4,700,631,639
Công ty CP Công trình 792	7,731,060,723	17,354,754,629
Công ty CP Công trình 793	6,413,461,272	13,348,732,463
Công ty CP Xây dựng Công trình Đường sắt 796	1,633,796,364	11,726,550,875
Công ty CP Công trình Cơ giới 798	3,518,102,778	11,078,260,185
Công ty CP Công trình 875	5,460,502,350	6,270,350,583
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Công trình 878	3,267,301,851	9,633,808,331
Công ty CP Công trình 879	9,119,450,157	11,059,099,999
Công ty CP Neo Floor	19,536,200,000	-

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

	Chức vụ	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
		VND	VND
Ông Vũ Đức Tiến	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1,000,000,000	-
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT	55,555,000	111,111,000
Ông Vũ Anh Minh	Thành viên HĐQT	1,000,000,000	-
Ông Phạm Hồng Thắng	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	33,333,000	33,333,000
Ông Phạm Ngọc Quốc Cường	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	55,555,000	55,556,000
Ông Võ Văn Phúc	Tổng giám đốc	565,000,000	526,933,000
Bà Vũ Thị Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	540,000,000	464,800,000
Ông Lưu Xuân Thủy	Phó Tổng Giám đốc	511,620,000	-
Ông Lê Phú Minh Đức	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 16/04/2026)	232,450,000	-

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

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026