CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS, ST=Hà Nội, UID=MST:0104291191
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.22 15:14:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

IAV
AUDIT AND VALUATION

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Website: https://iav.com.vn

A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Tel: +84 247 303 3668

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 – 9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc	10 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 20 ngày 14/5/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT
Ông Lại Thành Nam	Thành viên HĐQT

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lương Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc	
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/01/2026

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Tiến Hưng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt

Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0104291191-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Tiến Hưng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2026

Số: 25062/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

M.S.D.N: 0106299213 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY
Phó Giám đốc
CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**515.943.344.787**	**502.583.377.711**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**67.695.036.925**	**58.856.203.529**
1. Tiền	111		25.395.036.925	48.356.203.529
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.300.000.000	10.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**4.2**	**132.000.000.000**	**92.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		90.000.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		42.000.000.000	92.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**207.506.500.634**	**297.806.092.440**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	75.317.018.394	117.600.213.215
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	108.996.496.016	173.863.330.361
3. Phải thu khác ngắn hạn	135	4.5	29.810.220.143	12.959.782.783
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.7	(6.617.233.919)	(6.617.233.919)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.6**	**92.933.690.334**	**42.952.472.098**
1. Hàng tồn kho	141		92.933.690.334	42.952.472.098
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**15.808.116.894**	**10.968.609.644**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	262.066.717	391.513.445
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		15.546.050.177	10.577.096.199
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**310.834.600.212**	**320.408.257.904**
I. Tài sản cố định	**220**		**2.003.040.212**	**11.566.644.570**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.003.040.212	11.566.644.570
- Nguyên giá	222		3.070.675.418	21.803.253.885
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.067.635.206)	(10.236.609.315)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	-	-
- Nguyên giá	228		58.300.000	58.300.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.300.000)	(58.300.000)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**308.831.560.000**	**308.831.560.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	4.11	308.831.560.000	308.831.560.000
III. Tài sản dài hạn khác	**270**		**-**	**10.053.334**
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	10.053.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**826.777.944.999**	**822.991.635.615**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**438.352.367.838**	**448.026.456.050**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**431.798.827.676**	**420.945.684.441**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	125.826.251.259	152.062.676.799
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	220.581.119.619	175.531.122.946
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước ngắn hạn	314	4.16	195.009.390	84.132.512
4. Phải trả người lao động	315		1.342.074.416	630.296.263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.14	283.685.047	3.537.482.068
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		270.644.385	270.644.385
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	23.317.319.795	23.103.235.528
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	57.954.190.321	64.904.734.292
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.028.533.444	821.359.648
II. Nợ dài hạn	**330**		**6.553.540.162**	**27.080.771.609**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	6.099.344.162	26.449.499.609
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.15	100.000.000	100.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.17	354.196.000	531.272.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.18**	**388.425.577.161**	**374.965.179.565**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	350.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(1.239.600.000)	(1.179.600.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		396.852.688	396.852.688
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.268.324.473	25.747.926.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		24.540.753.081	1.604.450.958
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		14.727.571.392	24.143.475.919
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**826.777.944.999**	**822.991.635.615**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Bích Thủy	Đỗ Thị Hồng	Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**5.1**	**146.070.848.831**	**114.560.887.643**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**146.070.848.831**	**114.560.887.643**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	137.611.351.524	103.909.277.806
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**8.459.497.307**	**10.651.609.837**
6.	Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	19.931.010.545	34.276.260.494
8.	Chi phí tài chính	23	5.4	2.261.618.879	3.942.368.773
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*2.261.618.879*	*3.942.368.773*
9.	Chi phí bán hàng	25		-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	8.074.213.770	5.605.248.909
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}**	30		**18.054.675.203**	**35.380.252.649**
12.	Thu nhập khác	31	5.6	2.594.964.883	163.726.365
13.	Chi phí khác	32	5.7	5.833.938.888	227.005.061
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(3.238.974.005)**	**(63.278.696)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**14.815.701.198**	**35.316.973.953**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	78.076.472	8.266.449
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		10.053.334	3.466.667
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**14.727.571.392**	**35.305.240.837**

(*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Bích Thủy	Đỗ Thị Hồng	Nguyễn Tiến Hưng
		Hà Nội, Việt Nam
		Ngày 19 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***14.815.701.198***	***35.316.973.953***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		542.847.401	523.811.823
-	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(14.158.059.143)	(34.439.986.858)
-	Chi phí đi vay	06		2.261.618.879	3.942.368.773
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***3.462.108.335***	***5.343.167.691***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		104.662.037.828	29.395.724.598
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.981.218.236)	(12.504.461.596)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(681.530.083)	(24.433.575.855)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		129.446.728	343.741.279
-	Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(90.000.000.000)	28.000.000.000
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(2.326.981.109)	(4.092.539.487)
-	Thuế TNDN đã nộp	15		(24.826.196)	(3.174.518.469)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(34.760.962.733)**	**18.877.538.161**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(112.194.445)	(868.990.000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		300.000.000	163.726.364
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.000.000.000)	(16.000.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		108.000.000.000	11.000.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(4.700.000.000)
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		599.610.545	1.066.075.836
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**50.787.416.100**	**(9.339.187.800)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(60.000.000)	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	6.1	66.058.941.531	146.795.464.938
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(73.186.561.502)	(143.946.568.118)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(643.087.647)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(7.187.619.971)**	**2.205.809.173**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**8.838.833.396**	**11.744.159.534**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**58.856.203.529**	**36.141.000.188**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**67.695.036.925**	**47.885.159.722**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Bích Thủy	Đỗ Thị Hồng	Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 20 ngày 14/5/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 58 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 53 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thuỷ lợi, đường dây trạm điện; sản xuất vật liệu xây dựng...

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình của hoạt động xây lắp có thời gian trên 12 tháng tùy thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng.

1.4 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty

1.5 Cấu trúc công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có một (01) văn phòng và bốn (04) chi nhánh hạch toán độc lập sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Địa điểm kinh doanh	Khu B53, đường Anh Dũng, xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 1	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 2	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 3	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 5	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội

Ngày 22/06/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục chấm dứt hoạt động của Chi nhánh số 6 thuộc Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 01 công ty con như sau:

Tên công ty	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	58%	58%	Doanh nghiệp dự án: thu phí đường bộ

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Công ty như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.
Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với 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.

3.12 Vốn chủ sở hữu

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

3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

Doanh thu chờ phân bổ

Trường hợp Công ty đi thuê thầu phụ có bao gồm phí quản lý, phần phí quản lý tương ứng với giá trị tạm ứng theo hợp đồng được ghi nhận doanh thu chờ phân bổ và được kết chuyển sang doanh thu tương ứng với giá trị được nghiệm thu từng lần.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.
Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Tiền mặt	**1.889.294.878**	**2.308.189.078**
Tiền gửi không kỳ hạn	**23.505.742.047**	**46.048.014.451**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	*19.497.795.775*	*44.121.166.808*
+ NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	*3.623.756.617*	*1.054.622.027*
+ Các Ngân hàng khác	*384.189.655*	*872.225.616*
Các khoản tương đương tiền	**42.300.000.000**	**10.500.000.000**
Tiền gửi kỳ hạn không quá 3 tháng	42.300.000.000	10.500.000.000
+ NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	*42.300.000.000*	*10.500.000.000*
	67.695.036.925	**58.856.203.529**

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Cổ phiếu						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	90.000.000.000	(i)	-	-	(i)	-
	90.000.000.000	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.
Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH, ngày 26/12/2025, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 16/06/2026 để nhận chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 90 tỷ đồng. Đến thời điểm 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần.

4.2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	***42.000.000.000***	***42.000.000.000***	**-**	***92.000.000.000***	***92.000.000.000***	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	42.000.000.000	42.000.000.000	-	92.000.000.000	92.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ đình	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	-	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	-
+ NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	*12.000.000.000*	*12.000.000.000*	-	*64.000.000.000*	*64.000.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đống Đa	-	-	-	*25.000.000.000*	*25.000.000.000*	-
	42.000.000.000	**42.000.000.000**	**-**	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**	**-**

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng – 6 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất 2,4%/năm – 3,1%/năm.

4.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	803.699.080	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	2.403.955.571	-	6.954.060.826	-
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	-	30.746.323.000	-
- Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	17.091.867.150	-	17.091.867.150	-
- Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	25.025.032.940	-	35.025.032.940	-
- Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	-	7.266.643.229	-
- Phải thu các đối tượng khác	22.725.820.424	(6.617.233.919)	20.516.286.070	(6.617.233.919)
	75.317.018.394	**(6.617.233.919)**	**117.600.213.215**	**(6.617.233.919)**
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**3.207.654.651**	**-**	**6.954.060.826**	**-**

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*
- Công ty CP Đông Quang Holdings	-	-	80.000.000.000	-
- Công ty CP Phần mềm Tự động hóa Điều khiển	7.430.370.750	-	9.225.570.750	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tập đoàn Toàn Cầu	18.681.158.237	-	19.681.158.237	-
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hùng Linh	13.596.539.081	-	10.148.171.440	-
- Trả trước cho người bán khác	69.288.427.948	-	54.808.429.934	-
	108.996.496.016	**-**	**173.863.330.361**	**-**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**-**	**-**	**80.000.000.000**	**-**

4.5 Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang - Phải thu cổ tức	19.331.400.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	24.176.462	-	44.176.462	-
Tạm ứng	10.312.791.894	-	12.434.264.724	-
Phải thu khác	141.851.787	-	481.341.597	-
	29.810.220.143	**-**	**12.959.782.783**	**-**
Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết TM số 7.1.2)	**19.331.400.000**	**-**	**-**	**-**

4.6 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá trị dự phòng *VND*
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	92.933.690.334	-	42.952.472.098	-
	92.933.690.334	**-**	**42.952.472.098**	**-**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Công trình cầu sông Sò	21.109.328.805	20.721.443.256
Công trình Cầu Ngọc Hồi	12.623.657.971	3.922.427.377
Công trình Quốc lộ 14B	16.561.906.719	1.079.241.346
Công trình cầu Hồng Hà	16.347.467.240	10.459.726
Các công trình dự án khác	26.291.329.599	17.218.900.393
	92.933.690.334	**42.952.472.098**

Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả; không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ.

4.7 Nợ xấu

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Thời gian quá hạn	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi (i)	Trên 3 năm	6.617.233.919	(6.617.233.919)	Trên 3 năm	6.617.233.919	(6.617.233.919)
		6.617.233.919	**(6.617.233.919)**		**6.617.233.919**	**(6.617.233.919)**

(i) Khoản phải thu Ban Quản lý Khu di tích Địa đạo Củ Chi về việc thi công công trình: Tiểu dự án Nâng cấp và xây dựng mới cơ sở vật chất khu Lâm Viên và khu căn cứ hiện hữu thuộc dự án Tái hiện, tôn tạo Khu di tích Lịch sử chiến khu Rừng Sác - Cần Giờ theo hợp đồng số 16-1/HĐ-ĐĐCC ngày 29/04/2020. Công trình đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo biên bản số 155/BBNTĐVSD-ĐĐCC ngày 15/05/2020. Ngày 23/02/2024, Thành ủy TP.HCM gửi thông báo khẩn số 1014-TB/VPTU yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính khẩn trương phối hợp rà soát, đề xuất phương án tối ưu, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo hoàn thành việc quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Ngày 22/04/2024, Văn phòng UBND thành phố HCM có thông báo số 409/TB-VP về việc giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, chủ đầu tư xác định giá trị cần thanh toán cho nhà thầu để làm cơ sở cho việc quyết toán dự án. Ngày 21/08/2024, Ủy ban nhân dân Tp Hồ Chí Minh ra quyết định số 3484/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản phải thu này trong năm 2025.

4.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**18.306.145.548**	**487.753.000**	**2.849.428.064**	**159.927.273**	**21.803.253.885**
Tăng trong kỳ	-	66.000.000	-	46.194.445	112.194.445
- Mua trong kỳ	-	*66.000.000*	-	*46.194.445*	*112.194.445*
Giảm trong kỳ	(18.306.145.548)	-	(538.627.364)	-	(18.844.772.912)
- Thanh lý	-	-	*(538.627.364)*	-	(538.627.364)
- Giảm khác (*)	*(18.306.145.548)*	-	-	-	*(18.306.145.548)*
Số dư cuối kỳ	**-**	**553.753.000**	**2.310.800.700**	**206.121.718**	**3.070.675.418**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	**8.807.071.236**	**338.782.537**	**930.828.269**	**159.927.273**	**10.236.609.315**
Tăng trong kỳ	366.122.910	23.856.249	152.183.880	684.362	542.847.401
Khấu hao trong kỳ	*366.122.910*	*23.856.249*	*152.183.880*	*684.362*	*542.847.401*
Giảm trong kỳ	(9.173.194.146)	-	(538.627.364)	-	(9.711.821.510)
- Thanh lý	-	-	*(538.627.364)*	-	(538.627.364)
- Giảm khác (*)	*(9.173.194.146)*	-	-	-	*(9.173.194.146)*
Số dư cuối kỳ	**-**	**362.638.786**	**544.384.785**	**160.611.635**	**1.067.635.206**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**9.499.074.312**	**148.970.463**	**1.918.599.795**	**-**	**11.566.644.570**
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**191.114.214**	**1.766.415.915**	**45.510.083**	**2.003.040.212**
NGUYÊN GIÁ TÀI SẢN ĐÃ HẾT KHẤU HAO NHƯNG VẪN CÒN SỬ DỤNG					
Tại ngày đầu kỳ	**-**	**194.053.000**	**538.627.364**	**159.927.273**	**892.607.637**
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**194.053.000**	**-**	**159.927.273**	**353.980.273**

(*) Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã bàn giao hoàn trả mặt bằng văn phòng phía Nam tại địa chỉ 19A Cộng Hòa, Phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ đất, đồng thời ghi giảm giá trị tài sản trên đất.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.766.415.915 VND, tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 1.918.599.795 VND

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm *VND*	Tổng *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**
Số dư cuối kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**
Số dư cuối kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-
NGUYÊN GIÁ TÀI SẢN ĐÃ HẾT KHẤU HAO NHƯNG VẪN CÒN SỬ DỤNG		
Tại ngày đầu kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**
Tại ngày cuối kỳ	**58.300.000**	**58.300.000**

4.10 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	193.618.016	230.265.696
Chi phí thuê văn phòng	-	90.567.812
Các khoản khác	68.448.701	70.679.937
	262.066.717	**391.513.445**

4.11 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc *VND*	Giá trị có thể thu hồi *VND*	Giá trị dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị có thể thu hồi *VND*	Giá trị dự phòng *VND*
Đầu tư vào công ty con	***308.831.560.000***	-	-	***308.831.560.000***	-	-
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	308.831.560.000	(i)	-	308.831.560.000	(i)	-
	308.831.560.000	-	-	**308.831.560.000**	-	-

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
	-	
Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	25.109.867.112	27.719.699.934
Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	10.687.237.452	25.043.411.011
Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	23.288.122.513	23.288.122.513
Các đối tượng khác	66.741.024.182	76.011.443.341
	125.826.251.259	**152.062.676.799**

4.13 Người mua trả tiền trước

4.13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	8.691.853.888	9.185.467.096
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	-	6.000.000.000
Ban quản lý dự án ĐTXDCTGT Hà Nội	39.957.759.000	26.517.983.819
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình số 01 tỉnh Tuyên Quang	64.413.331.500	64.413.331.500
Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng	23.820.047.275	14.524.072.233
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	37.200.959.169	39.036.819.793
Công ty CP Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	28.217.136.419	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	18.280.032.368	15.853.448.505
	220.581.119.619	**175.531.122.946**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**8.691.853.888**	**15.185.467.096**

4.13.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	-	8.389.740.181
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	6.099.344.162	18.059.759.428
	6.099.344.162	**26.449.499.609**

4.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Chi phí đi vay	84.615.047	121.325.858
Chi phí các công trình	199.070.000	231.156.210
Chi phí thuê văn phòng phía Nam	-	3.060.000.000
Chi phí khác	-	125.000.000
	283.685.047	**3.537.482.068**

4.15 Phải trả khác

4.15.1 Phải trả khác ngắn hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng (1)	20.556.386.654	20.492.216.270
Kinh phí công đoàn	171.459.132	152.953.022
Các khoản bảo hiểm	113.273.761	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.476.200.248	2.458.066.236
	23.317.319.795	**23.103.235.528**
Phải trả khác ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**20.556.386.654**	**20.492.216.270**

(1) Chủ yếu là khoản Tổng Công ty 319 đã ứng tiền liên quan tới công trình Bệnh viện 175 theo khối lượng thi công ký hợp đồng ban đầu. Khoản tiền này Công ty sẽ phải đối chiếu và hoàn trả lại Tổng Công ty 319.

4.15.2 Phải trả khác dài hạn

	Cuối kỳ *VND*	Đầu kỳ *VND*
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	**100.000.000**

4.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	631.951.605	631.951.605	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	86.212.567	24.826.196	78.076.472	-	32.962.291
Thuế thu nhập cá nhân	-	108.796.823	147.541.502	205.168.104	-	51.170.221
	-	**195.009.390**	**804.319.303**	**915.196.181**	**-**	**84.132.512**

4.17 Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn	**57.954.190.321**	**66.058.941.531**	**73.009.485.502**	**64.904.734.292**
Vay cá nhân	**330.000.000**	**-**	**1.140.000.000**	**1.470.000.000**
Vay các cá nhân không liên quan (1)	330.000.000	-	1.140.000.000	1.470.000.000
Vay ngân hàng	**57.624.190.321**	**66.058.941.531**	**71.869.485.502**	**63.434.734.292**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ (2)	16.796.903.409	19.704.469.709	13.011.077.167	10.103.510.867
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (3)	30.537.789.794	33.377.420.043	36.121.559.195	33.281.928.946
Ngân hàng TMCP VPBank - Chi nhánh Kinh Đô (4)	10.289.497.118	12.977.051.779	22.736.849.140	20.049.294.479
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**57.954.190.321**	**66.058.941.531**	**73.009.485.502**	**64.904.734.292**

4.17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngân hàng	**354.196.000**	**-**	**177.076.000**	**531.272.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (5)	354.196.000	-	177.076.000	531.272.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**354.196.000**	**-**	**177.076.000**	**531.272.000**

Thông tin chi tiết các khoản vay

(1) Số dư còn lại cuối kỳ là khoản vay ông Nguyễn Quang Bình theo hợp đồng cho vay tiền ngày 01/02/2024 với số tiền cho vay: 530.000.000 VND, dư nợ vay cuối kỳ: 330.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 12 tháng, được gia hạn đến 01/02/2027. Lãi suất: 4,6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 3. Biện pháp bảo đảm: không có biện pháp bảo đảm.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức 1400-LAV-202401292 ngày 4/11/2024 (được thay thế bằng hợp đồng số 1400 - LAV -2026 ngày 27/03/2026) giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 50 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động để thực hiện phương án kinh doanh. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400- LAV-202301309 ngày 21/12/2023 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 260 tỷ đồng, trong đó số tiền cho vay tối đa 152 tỷ đồng, số tiền cấp bảo lãnh tối đa 109 tỷ đồng, Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện công trình Cải tạo, nâng cấp QL14B TP Đà Nẵng. Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/09/2026.

Tài sản đảm bảo như sau:
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 838384 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/06/2021 thuộc sở hữu của bên thứ ba. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 797692708800144, hồ sơ gốc số 144/2008/GCN-UB được UBND Quận 2 cấp ngày 15/02/2008 thuộc sở hữu của bên thứ ba.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình theo các hợp đồng tín dụng như sau:
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/12738127/HĐTD ký ngày 21/07/2025, được thay thế bằng hợp đồng tín dụng số 02/2026/12738127/HĐTD ngày 10/08/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 410 tỷ đồng trong đó hạn mức vay, bảo lãnh, mở L/C lĩnh vực xây lắp là 100 tỷ đồng, thương mại là 10 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tới ngày 10/08/2027, thời hạn vay, lãi suất vay được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/12738127/HĐTD ngày 30/06/2023, số tiền cấp tín dụng là 475 tỷ đồng, trong đó doanh số cho vay, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tối đa là 290 tỷ đồng, doanh số phát hành bảo lãnh tối đa là 185 tỷ đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện gói thầu Thi công xây dựng công trình đoạn Km19+00 đến cuối tuyến thuộc dự án "Xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - Đường bộ ven biển". Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/11/2026.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/12738127/HĐTD ngày 08/09/2023, doanh số cho vay, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tối đa là 85 tỷ đồng, doanh số phát hành bảo lãnh khác tối đa 62 tỷ đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện gói thầu Thi công xây dựng công trình đoạn Km19+00 đến cuối tuyến thuộc dự án "Xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - Đường bộ ven biển". Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/11/2026.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình như sau:
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 888089 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/4/2016 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 916410 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/01/2017 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba;
- Xe ô tô con mang BKS: 30F-831.94; Xe ô tô con mang BKS: 30H-526.77; Xe ô tô con mang BKS: 30K-724.93 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba; Xe ô tô con mang BKS: 29B-423.52 thuộc sở hữu của công ty.
- Quyền tài sản (bao gồm cả quyền tài sản hình thành trong tương lai) phát sinh theo các Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 20.08/2025/HĐXD/L18-ĐS ngày 08/09/2025, số 619/2023/HĐXD ngày 29/06/2023; số 669/2024/HĐXD/479HB-ĐS ngày 06/09/2024; số 3110/2025/HĐ.XL-NS.01.01 ngày 31/10/2025; số 60/2025/HĐXD-ĐCD ngày 05/06/2025; số 01/2023/HDXD-01XL-CDH ngày 04/08/2023 và số 16/2023/HĐ-XD/DA2 ngày 08/06/2023 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings).

(4) Ngân hàng TMCP VPBank - CN Kinh Đô theo hợp đồng tín dụng số CLC-64707-01 ngày 20/11/2025 với các điều khoản như sau:

- Hạn mức cho vay: 400 tỷ đồng, trong đó: Hạn mức vay và tương đương cho vay: 100 tỷ đồng; Hạn mức cấp bảo lãnh: 400 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Phát hành bảo lãnh (bảo lãnh dự thầu tạm ứng, thực hiện hợp đồng, bảo hành, thanh toán và các loại bảo lãnh khác. Bảo lãnh thanh toán tính vào hạn mức vay và tương đương vay) phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình.
- Lãi suất: Quy định trên từng giấy nhận nợ.
- Biện pháp đảm bảo:

+ 05 Quyền đòi nợ theo Hợp đồng xây dựng số 02/2024/HĐ/C4-ĐS ngày 20/02/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty cổ phần Đông Sơn Holdings) về việc thực hiện gói thầu: Thi công xây dựng công trình thuộc Dự án: Dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 14B, Thành phố Đà Nẵng từ Km25+112-Km26+128,78 (Không bao gồm hệ thống chiếu sáng, hệ thống thoát nước ngang đường, có bao gồm hạng mục cống chui dân sinh). Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 54/2025/HĐXD/BQLCTGT ngày 15/05/2025 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội và Liên danh nhà thầu Ba Sao về việc xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường KM35+870-KM49+095 (Bao gồm cầu vượt Sông Đáy, cầu kênh ngoại độ, hệ thống chiếu sáng, tổ chức giao thông, đèn tín hiệu giao thông). Hợp đồng thuê khoán thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ số 06/HĐKT/319-ĐS: Công việc thuê thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ phục vụ thi công Dự án: Xây dựng nút giao thông Mỹ Thủy phục vụ Gói thầu: Xây dựng các nhánh đường phía bờ tả rạch Mỹ Thủy ngày 23/07/2025 giữa Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ Phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings). Hợp đồng Tổng thầu thi Công xây dựng Công trình số 4.8/2025/HĐTTXD/ĐTNĐ – ANĐS thuộc dự án: Xây dựng khu nhà ở xã hội bãi Viên tại phường Mỹ Xá, Thành phố Nam Định cho gói thầu: Thi công HTKT, cảnh quan, tòa B, tòa C ký ngày 04/08/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Liên danh An Nam-Đông Sơn. Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 68/2025/HĐ-XL ngày 20/12/2025 về việc thực hiện Gói thầu số 68: Thi công xây dựng đoạn tuyến từ Km2+715 - Km10+815 Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) - đoạn qua tỉnh Tuyên Quang giữa Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình số 01 Tỉnh Tuyên Quang với Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tự Lập và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings) và các phụ lục đi kèm (nếu có).

+ QSDĐ thửa đất số 487, tờ bản đồ số 30 tại Thôn Tân Cường, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DN995316 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 04/07/2024; QSDĐ thửa đất số 489, tờ bản đồ số 30 tại Thôn Tân Cường, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DN995318 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 04/07/2024; QSDĐ thửa đất số 488, tờ bản đồ số 30 tại Thôn Tân Cường, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DN995320 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 04/07/2024; QSDĐ thửa đất số 704, tờ bản đồ số 29 tại Thôn Tân An, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DO 037942 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 02/04/2024; QSDĐ thửa đất số 705, tờ bản đồ số 29 tại Thôn Tân An, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DO 037943 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 02/04/2024; QSDĐ thửa đất số 706, tờ bản đồ số 29 tại Thôn Tân An, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DO 037944 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 02/04/2024; QSDĐ thửa đất số 707, tờ bản đồ số 29 tại Thôn Tân An, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DO 037958 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 02/04/2024.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/12738127/HĐTD ngày 22/05/2024. Hạn mức tín dụng: 1.062.500.000 VND. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Cho vay đầu tư 01 xe ô tô Camry AXVA70L-JEZQBT mới 100%, nhập khẩu nguyên chiếc, sản xuất năm 2024. Thời hạn thanh toán: Trả nợ gốc trong 12 kỳ (mỗi kỳ 3 tháng) vào ngày 25 tháng cuối quý. Số tiền trả nợ mỗi kỳ: 88.538.000 VND. Kỳ trả nợ cuối cùng là ngày đáo hạn khoản vay, số tiền trả nợ kỳ cuối cùng là số tiền còn lại của khoản vay. Lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất: Trong vòng 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, áp dụng lãi suất cố định: 7,5%/năm. Sau 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) margin 3,5%/ năm, nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng từng thời kỳ.

4.18 Vốn chủ sở hữu

4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu *VND*	Thặng dư vốn *VND*	Quỹ đầu tư phát triển *VND*	LNST chưa phân phối *VND*	Tổng *VND*
Số dư đầu năm trước	**100.000.000.000**	**-**	**396.852.688**	**1.782.722.958**	**102.179.575.646**
Tăng trong năm	250.000.000.000	(1.179.600.000)	-	24.143.475.919	272.963.875.919
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	*24.143.475.919*	*24.143.475.919*
- Tăng vốn trong năm	*250.000.000.000*	*(1.179.600.000)*	-	-	*248.820.400.000*
Giảm trong năm	-	-	-	(178.272.000)	(178.272.000)
- Trích lập quỹ	-	-	-	*(178.272.000)*	*(178.272.000)*
Số dư cuối năm trước	**350.000.000.000**	**(1.179.600.000)**	**396.852.688**	**25.747.926.877**	**374.965.179.565**
Số dư đầu kỳ này	**350.000.000.000**	**(1.179.600.000)**	**396.852.688**	**25.747.926.877**	**374.965.179.565**
Tăng trong kỳ	-	-	-	14.727.571.392	14.727.571.392
- Lãi trong kỳ	-	-	-	*14.727.571.392*	*14.727.571.392*
Giảm trong kỳ	-	(60.000.000)	-	(1.207.173.796)	(1.267.173.796)
- Trích lập quỹ (2)	-		-	*(1.207.173.796)*	*(1.207.173.796)*
- Giảm khác (1)	-	*(60.000.000)*	-	-	*(60.000.000)*
Số dư cuối kỳ này	**350.000.000.000**	**(1.239.600.000)**	**396.852.688**	**39.268.324.473**	**388.425.577.161**

(1) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 250.000.000.000 đồng, nâng tổng vốn điều lệ công ty lên 350.000.000.000 đồng. Tổng chi phí của đợt chào bán là 1.239.600.000 đồng được ghi nhận vào chỉ tiêu thặng dư vốn cổ phần, trong đó chi phí tư vấn đợt chào bán được nghiệm thu trong năm 2026 sau khi số cổ phiếu phát hành thêm chính thức được giao dịch vào ngày 08/01/2026 với số tiền là 60.000.000 đồng.

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 22/04/2026, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025: Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động với số tiền là: 1.207.173.796 đồng.

4.18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	35.000.000.000	10,00%	70.000.000.000	20,00%
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	15.000.000.000	4,28%	15.000.000.000	4,28%
Ông Vũ Hoàng Việt	-	0,00%	32.812.500.000	9,38%
Bà Khuất Thảo Linh	-	0,00%	43.750.000.000	12,50%
Vốn góp các cổ đông khác	300.000.000.000	85,72%	188.437.500.000	53,84%
	350.000.000.000	**100%**	**350.000.000.000**	**100%**

4.18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	250.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.18.4 Cổ phiếu

	Cuối kỳ *Cổ phiếu*	Đầu kỳ *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**35.000.000**	**35.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**35.000.000**	**35.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.18.5 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	25.747.926.877	1.782.722.958
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	14.727.571.392	35.305.240.837
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ	40.475.498.269	37.087.963.795
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(1.207.173.796)	(178.272.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	*(1.207.173.796)*	*(178.272.000)*
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	**39.268.324.473**	**36.909.691.795**

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Doanh thu bán hàng hóa	5.456.248.040	10.921.953.860
Doanh thu xây dựng	140.609.672.780	103.575.766.302
Doanh thu dịch vụ	4.928.011	63.167.481
	146.070.848.831	**114.560.887.643**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**39.195.742.558**	**(311.938.394)**

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.418.894.550	10.856.383.788
Giá vốn hợp đồng xây dựng	132.187.528.963	92.989.726.539
Giá vốn dịch vụ	4.928.011	63.167.479
	137.611.351.524	**103.909.277.806**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	599.610.545	26.260.494
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.331.400.000	33.750.000.000
Lãi bán các khoản đầu tư	-	500.000.000
	19.931.010.545	**34.276.260.494**
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1.2)	**19.331.400.000**	**33.750.000.000**

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Chi phí đi vay	2.261.618.879	3.942.368.773
	2.261.618.879	**3.942.368.773**

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Chi phí nhân viên quản lý	5.467.358.473	3.385.296.405
Chi phí đồ dùng văn phòng	24.832.079	65.753.162
Chi phí khấu hao TSCĐ	531.241.151	512.205.573
Thuế, phí và lệ phí	-	184.575.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.506.880.451	1.041.652.240
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	543.901.616	415.766.306
	8.074.213.770	**5.605.248.909**

5.6 Thu nhập khác

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	163.726.364
Thu hồi tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng (1)	2.594.964.883	-
Thu nhập khác	-	1
	2.594.964.883	**163.726.365**

(1) Khoản tiền thu hồi bảo lãnh thực hiện hợp đồng do nhà thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện công việc tại công trình Quốc lộ 14B.

5.7 Chi phí khác

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (1)	5.772.951.402	-
Các khoản bị phạt thuế, hành chính	987.486	76.941.254
Các khoản khác	60.000.000	150.063.807
	5.833.938.888	**227.005.061**

(1) Khoản chênh lệch giữa thu nhập nhượng bán tài sản cố định và giá trị còn lại của hoạt động thanh lý tài sản cố định (xe oto và văn phòng Phía Nam) trong kỳ.

5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Văn phòng và các chi nhánh độc lập như sau:

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
- Chi nhánh 1	14.552.133	2.213.310
- Chi nhánh 2	8.844.865	6.053.139
- Chi nhánh 5	54.679.474	-
	78.076.472	**8.266.449**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	66.058.941.531	146.795.464.938
	66.058.941.531	**146.795.464.938**

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	73.186.561.502	143.946.568.118
	73.186.561.502	**143.946.568.118**

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân, tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HĐQT	207.000.000	207.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	42.000.000	42.000.000
Ông Lại Thành Nam	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	270.000.000	270.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT, cố vấn tài chính	118.500.000	30.000.000
Bà Lương Thị Thu Hà	Trưởng ban kiểm soát	12.000.000	6.000.000
Bà Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên BKS	6.000.000	6.000.000
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	6.000.000	6.000.000
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	121.200.000	121.200.000
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	121.200.000	121.200.000
Ông Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	-
Bà Đỗ Thị Hồng	Kế toán trưởng (từ ngày 01/4/2026)	105.000.000	-
Bà Lê Bích Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 01/4/2026)	81.000.000	162.530.714

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Tổ chức có liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty con
Công ty cổ phần Đông Quang Holdings	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
CTCP Thái Hà Number One	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Bên liên quan của Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Doanh thu xây dựng	2.962.577.289	-
CTCP Đầu tư và Phát Triển Đô thị Nam Định	Doanh thu xây dựng	33.608.578.175	-
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Doanh thu xây dựng	2.624.587.094	(311.938.394)
		39.195.742.558	**(311.938.394)**

Doanh thu tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Cổ tức	19.331.400.000	33.750.000.000
		19.331.400.000	**33.750.000.000**

Các giao dịch khác	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
CTCP Thái Hà Numer One	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	3.900.000.000
Công ty CP Đông Quang Holdings	Mua cổ phần	90.000.000.000	-

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan khác

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Phải thu tiền thi công công trình	2.403.955.571	6.954.060.826
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	Phải thu tiền thi công công trình	803.699.080	-
		3.207.654.651	**6.954.060.826**
Trả trước cho người bán			
Công ty CP Đông Quang Holdings	Trả trước tiền mua Cổ phần	-	80.000.000.000
		-	**80.000.000.000**
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Phải thu cổ tức	19.331.400.000	-
		19.331.400.000	**-**
Người mua trả tiền trước			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Trả trước tiền thi công	8.691.853.888	9.185.467.096
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Trả trước tiền thi công	-	6.000.000.000
		8.691.853.888	**15.185.467.096**
Phải trả khác			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Phải trả khác	20.556.386.654	20.492.216.270
		20.556.386.654	**20.492.216.270**

7.2. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

7.3. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong kỳ, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ ba nào.

7.4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn về chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính của doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tết Phụ lục 01).

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Bích Thủy	Đỗ Thị Hồng	Nguyễn Tiến Hưng
		Hà Nội, Việt Nam
		Ngày 19 tháng 8 năm 2026

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này

Số liệu trình bày lại áp dụng theo thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu trình bày áp dụng theo thông tư 200/2014/TT-BTC		
Khoản mục	**Mã số**	**Số đầu kỳ Trình bày lại** *VND*	**Khoản mục**	**Mã số**	**Số đầu kỳ** *VND*
Báo cáo tình hình tài chính			**Bảng cân đối kế toán**		
TÀI SẢN			**TÀI SẢN**		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	92.000.000.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	92.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	12.959.782.783	Phải thu ngắn hạn khác	136	12.959.782.783
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(6.617.233.919)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6.617.233.919)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**10.968.609.644**	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**150**	**10.968.609.644**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	391.513.445	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	391.513.445
Thuế GTGT được khấu trừ	162	10.577.096.199	Thuế GTGT được khấu trừ	152	10.577.096.199
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**308.831.560.000**	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**308.831.560.000**
Đầu tư vào công ty con	261	308.831.560.000	Đầu tư vào công ty con	251	308.831.560.000
V. Tài sản dài hạn khác	**270**	**10.053.334**	**V. Tài sản dài hạn khác**	**260**	**10.053.334**
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	10.053.334	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	10.053.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**	**822.991.635.615**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)**	**270**	**822.991.635.615**
NGUỒN VỐN			**NGUỒN VỐN**		
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	84.132.512	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	84.132.512
Phải trả người lao động	315	630.296.263	Phải trả người lao động	314	630.296.263
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	3.537.482.068	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	3.537.482.068
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	270.644.385	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	270.644.385
Phải trả ngắn hạn khác	320	23.103.235.528	Phải trả ngắn hạn khác	319	23.103.235.528
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	64.904.734.292	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	64.904.734.292
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	821.359.648	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	821.359.648
Phải trả dài hạn khác	338	100.000.000	Phải trả dài hạn khác	337	100.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	531.272.000	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	531.272.000

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này (tiếp)

Số liệu trình bày lại áp dụng theo thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu trình bày áp dụng theo thông tư 200/2014/TT-BTC		
Khoản mục	**Mã số**	**Số đầu kỳ Trình bày lại** *VND*	**Khoản mục**	**Mã số**	**Số đầu kỳ** *VND*
Báo cáo tình hình tài chính			**Bảng cân đối kế toán**		
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**374.965.179.565**	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**374.965.179.565**
Thặng dư vốn	412	(1.179.600.000)	Thặng dư vốn cổ phần	412	(1.179.600.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	25.747.926.877	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	25.747.926.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*	*1.604.450.958*	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*	*1.604.450.958*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*	*24.143.475.919*	*- LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*	*24.143.475.919*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**	**822.991.635.615**	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)**	**440**	**822.991.635.615**
Báo cáo kết quả kinh doanh			**Báo cáo kết quả kinh doanh**		
Doanh thu hoạt động tài chính	22	34.276.260.494	Doanh thu hoạt động tài chính	21	34.276.260.494
Chi phí tài chính	23	3.942.368.773	Chi phí tài chính	22	3.942.368.773
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*	*3.942.368.773*	*Trong đó: Chi phí lãi vay*	*23*	*3.942.368.773*
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**	**35.380.252.649**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}**	**30**	**35.380.252.649**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**	**35.316.973.953**	**Tổng lợi nhuận (Lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**	**35.316.973.953**