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: 2026.10.15 10:15:14+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

10.7. Vị thế của Công ty trong ngành

❖ *Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành*

Với hơn 15 năm thành lập và hoạt động, Công ty đã vượt qua nhiều khó khăn, thách thức, từng bước khẳng định sự phát triển, xây dựng uy tín và thương hiệu trên thị trường. Công ty đã tham gia thi công và hoàn thành nhiều công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp trên phạm vi toàn quốc. Một số dự án Công ty đã tham gia thi công và hoàn thành gần đây như: Dự án Xây mới cầu Đồng Hội, xã Xuân Quang 1, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên; Dự án xây dựng cầu vượt Sông Đáy nối tỉnh Ninh Bình và tỉnh Nam Định thuộc tuyến đường bộ cao tốc Ninh Bình – Nam Định – Thái Bình – Hải Phòng; Xây dựng phần đường đầu cầu Vàm Sát 2, TP Hồ Chí Minh,….. Các công trình do Công ty thi công đều đảm bảo an toàn, chất lượng và tiến độ, được Chủ đầu tư và các bên liên quan đánh giá cao. Công ty cũng đã tham gia đầu tư dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang, một công trình giao thông có tổng mức đầu tư lớn và đã đưa dự án vào khai thác, thu hồi vốn đảm bảo đúng phương án đề ra.

Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings luôn chú trọng kiện toàn tổ chức, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và người lao động tiên tiến, ứng dụng công nghệ hiện đại, thường xuyên đổi mới trang thiết bị, máy móc, nâng cao năng lực quản lý - điều hành, sẵn sàng nhận và hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ được giao.

Bảng 23: So sánh các chỉ tiêu tài chính của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành năm 2025

STT	Mã CK	Tên công ty	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Tài sản cố định (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Dư nợ vay (tỷ đồng)	ROA	ROE
1	VCG	Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.268,71	3.892,07	6.464,68	7.419,87	12,07%	37,96%
2	CTD	CTCP Xây dựng Coteccons	34.442,24	555,14	1.036,33	5.242,16	2,54%	8,65%
3	SJG	Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	22.521,17	6.586,20	4.495,37	6.087,70	7,58%	24,13%
4	FCN	CTCP FECON	10.176,32	551,88	1.574,39	4.085,48	0,32%	1,25%
5	LIG	CTCP Licogi 13	7.687,97	1.004,20	950,85	2.965,12	0,33%	2,33%
6	VCC	CTCP Vinaconex 25	1.407,96	32,69	240,00	292,20	1,52%	7,13%
7	VC1	CTCP Xây dựng số 1 (Vinaconex 1)	728,67	11,72	120,00	105,17	0,84%	2,38%
8	DSH	CTCP Đông Sơn Holdings	3.184,85	2.506,98	350,00	1.608,33	11,02%	46,79%

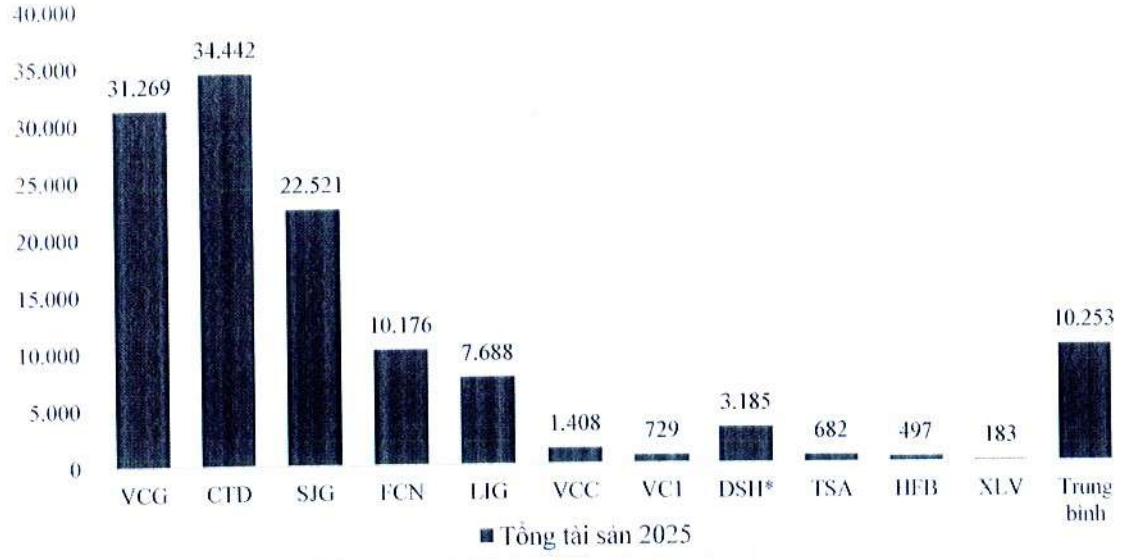
STT	Mã CK	Tên công ty	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Tài sản cố định (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Dư nợ vay (tỷ đồng)	ROA	ROE
9	TSA	CTCP Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	681,70	138,28	404,25	68,24	4,15%	6,58%
10	HFB	CTCP Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh	497,28	24,19	91,00	1,65	1,55%	7,50%
11	XLV	CTCP Xây lắp và Dịch vụ Sông Đà	182,89	5,30	30,00	12,00	6,52%	18,39%
Trung bình			**10.252,71**	**1.391,69**	**1.432,44**	**2.535,26**	**4,40%**	**14,82%**
Xếp hạng của DSH			**6/11**	**3/11**	**7/11**	**6/11**	**2/11**	**1/11**

(Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ Báo cáo tài chính của các công ty)

So với một số doanh nghiệp cùng ngành xây dựng, DSH có quy mô tài sản ở mức nhỏ, với tổng tài sản đạt 3.184,85 tỷ đồng, xếp 6/11 doanh nghiệp trong nhóm so sánh. Đáng chú ý, Công ty có quy mô tài sản cố định tương đối lớn, đạt 2.506,98 tỷ đồng, xếp 3/11. Vốn điều lệ và dư nợ vay của DSH lần lượt xếp 7/11 và 6/11. Xét theo các hệ số hiệu quả sinh lời, DSH nằm trong nhóm dẫn đầu của nhóm doanh nghiệp so sánh với ROA đạt 11,02%, xếp 2/11 và ROE đạt 46,79%, xếp 1/11. Cả hai chỉ tiêu đều cao hơn đáng kể mức trung bình của nhóm so sánh (ROA 4,40% và ROE 14,82%).

Hình 4: Quy mô của một số doanh nghiệp xây dựng năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

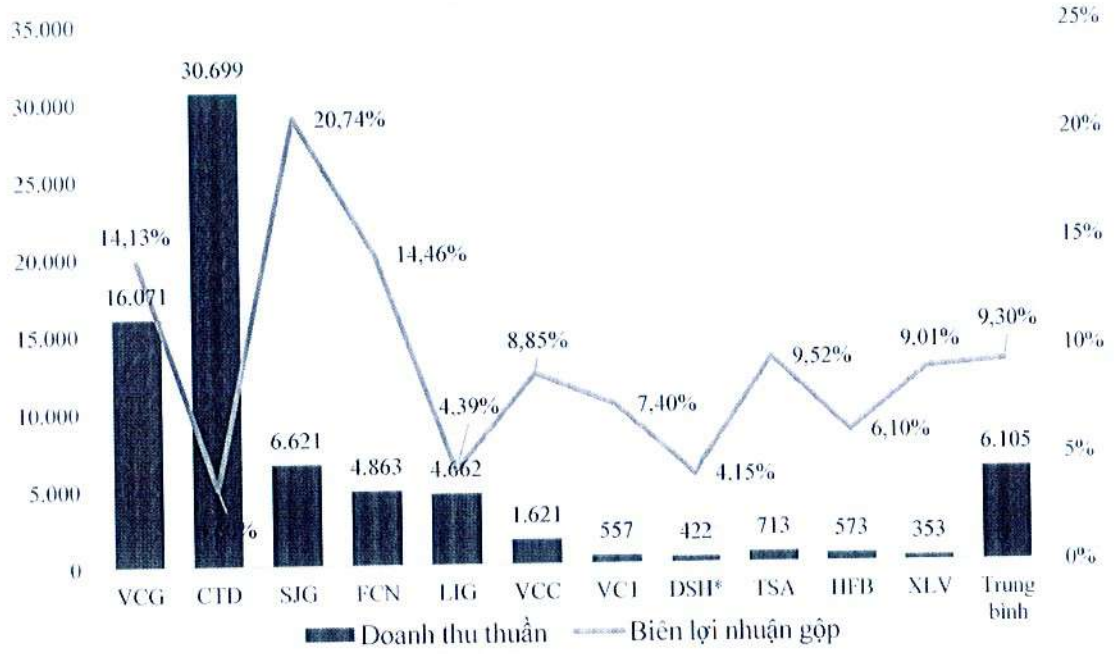


(Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ Báo cáo tài chính của các công ty)

Trong quá trình hoạt động, DSH thực hiện đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, mở rộng mạng lưới hoạt động và duy trì uy tín thương hiệu. Đến thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của DSH đạt 3.185 tỷ đồng và hiện nay đứng trong nhóm các công ty xây dựng có quy mô nhỏ trong ngành.

Hình 5: Hoạt động kinh doanh của một số doanh nghiệp xây dựng năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng



(Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ Báo cáo tài chính của các công ty)

Doanh thu thuần của Công ty đạt 422 tỷ đồng trong năm 2025, biên lợi nhuận gộp năm 2025 đạt 4,15%, nằm trong nhóm thấp hơn so với trung bình ngành.

❖ *Triển vọng phát triển của ngành*

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập và phát triển do đó lĩnh vực xây dựng có tiềm năng phát triển rất lớn, thể hiện qua sự phát triển của cơ sở hạ tầng, các khu công nghiệp, khu dân cư.

Đặc biệt sự điều hành trong chính sách vĩ mô về đầu tư công là một trong những lợi thế lớn của ngành xây dựng. Theo Báo cáo chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 đã được Đại hội XIII của Đảng thông qua, một trong những phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế xã hội là phát triển kết cấu hạ tầng, đẩy mạnh thực hiện đột phá chiến lược về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ với một số công trình hiện đại. Mục tiêu dự kiến đến năm 2030, phấn đấu cả nước có khoảng 5.000 km đường bộ cao tốc, trong đó hoàn thành đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông.

Ngoài ra, Việt Nam tiếp tục thu hút các doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực sản xuất, năng lượng

từ đó tạo ra dư địa để các doanh nghiệp xây dựng có thêm hợp đồng và nguồn thu mới trong thời gian tới.

❖ *Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới*

Định hướng phát triển của Công ty là tiếp tục phát triển các lĩnh vực chính gồm: Thi công xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, …; Đầu tư các dự án giao thông, kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Đầu tư và phát triển các dự án điện năng lượng tái tạo; Mở rộng, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh.

Những năm qua, mạng lưới giao thông của Việt Nam và các khu vực trên thế giới liên tục được mở rộng, hoàn thiện, kết nối với nhau và phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội cho từng quốc gia, khu vực. Tại Việt Nam, Chính phủ cũng đang đẩy mạnh đầu tư công, xây dựng các công trình giao thông trọng điểm để thúc đẩy tăng trưởng và phát triển hạ tầng chiến lược, đồng thời thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài, cũng như củng cố vị thế của Việt Nam trong chuỗi vận chuyển, cung ứng toàn cầu.

Với tiêu chí hoạt động luôn chú trọng trong chất lượng và đảm bảo tiến độ, luôn đặt chất lượng, tiến độ là mục tiêu hàng đầu, cùng với việc tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp, Công ty đã tích cực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ vào hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường, và phát triển Công ty phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà mước và xu thế chung trên thế giới.

10.8. Hoạt động Marketing

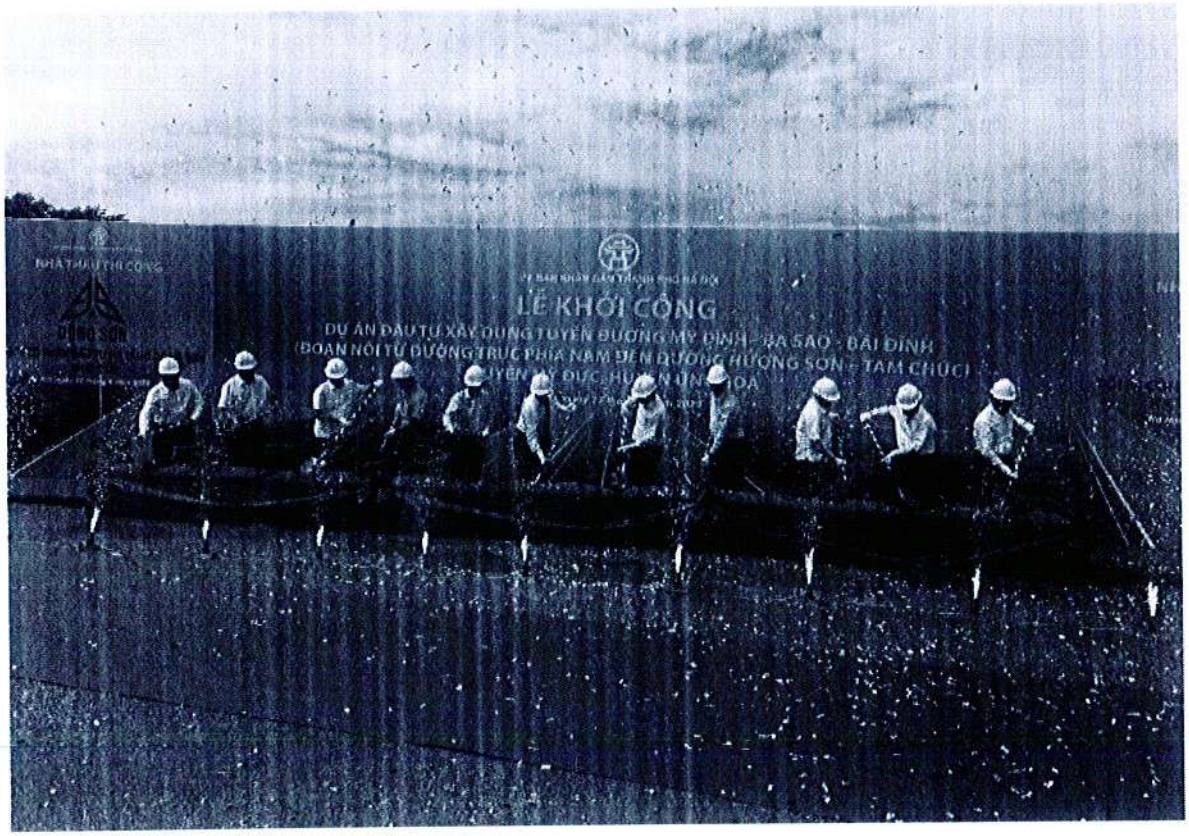
Do đặc thù hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp, khách hàng và đối tác của Công ty chủ yếu là các chủ đầu tư, ban quản lý dự án và các tổ chức, doanh nghiệp lớn, vì vậy Công ty không định hướng đến việc thường xuyên triển khai các chương trình quảng cáo đại chúng, tổ chức sự kiện marketing hoặc các chương trình xúc tiến bán hàng.

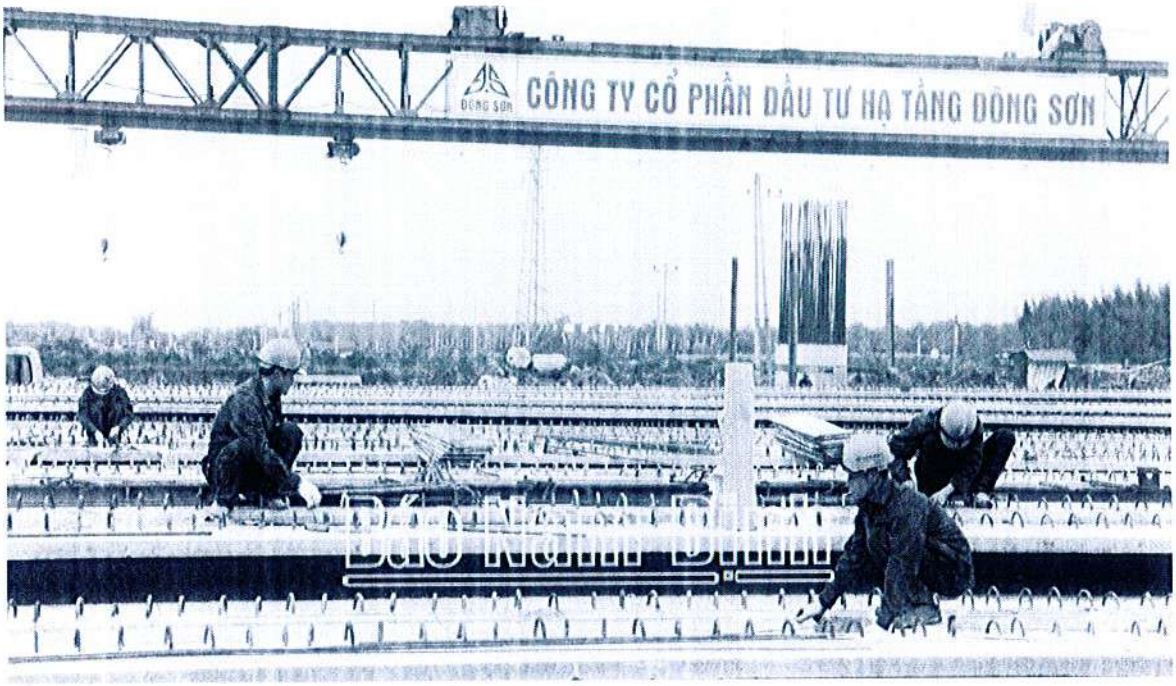
Trong thực tế, hoạt động marketing, truyền thông và quảng bá hình ảnh của Công ty được thực hiện chủ yếu thông qua các hoạt động chính như sau:

- Cập nhật thông tin trên website Công ty (https://htds.vn/): Công ty thường xuyên đăng tải, cập nhật thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh, các dự án, công trình đang triển khai, tiến độ thi công, các hoạt động của Công ty trên website chính thức. Đây là kênh thông tin nhằm giới thiệu năng lực, kinh nghiệm, các dự án tiêu biểu và hoạt động của Công ty tới cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và đối tác.
- Truyền thông thông qua các dự án, công trình Công ty tham gia thi công: Tại một số dự án, trong quá trình khởi công, kiểm tra tiến độ, chỉ đạo thi công hoặc làm việc của cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư và lãnh đạo các cấp tại công trình, thông tin về DSH với vai trò là

nhà thầu thi công/thành viên liên danh nhà thầu được các báo, cổng thông tin điện tử của cơ quan nhà nước và các phương tiện thông tin đại chúng đăng tải. Việc này góp phần giới thiệu hình ảnh, năng lực và kinh nghiệm thi công của Công ty tới thị trường.

- **Một số hình ảnh của Công ty đã được đăng tải trên website và các trang thông tin điện tử:**




CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN


ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM
TỈNH GIA LAI

Nguồn: DSH

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Logo Công ty:

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng công trình, thi công xây lắp thông thường, do đó Công ty không có đăng ký phát minh, sáng chế hay bản quyền sở hữu trí tuệ.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Với tiêu chí hoạt động luôn chú trọng trong chất lượng và đảm bảo tiến độ, luôn đặt chất lượng, tiến độ là mục tiêu hàng đầu, cùng với việc tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp, Công ty đã tích cực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ vào hoạt động sản xuất.

Hiện nay, Công ty đã áp dụng thành công và làm chủ công nghệ thi công xây dựng mới ở Việt Nam, trong đó bao gồm một số công nghệ tiêu biểu sau đây:

STT	Công nghệ	Tác động tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty
1	Công nghệ thi công cầu bằng phương pháp đúc hẫng	Với các công trình cầu bê tông cốt thép có khẩu độ nhịp lớn với cấu tạo dầm dạng dầm hộp, kết cấu nhịp thường được thi công từ 1 trụ hoặc nhiều trụ bằng thiết bị giá đỡ ván khuôn (xe đúc). Thông thường việc thi công kết cấu dầm được bắt đầu từ khối dầm trên đỉnh trụ, sau đó các phân đoạn dầm khoảng từ 3m-5m được thi công đối xứng qua khối đỉnh trụ lần lượt từng cặp khối một về 2 phía. Kết thúc thi công mỗi nhịp bằng khối hợp long giữa nhịp đó. Các bộ cáp dự ứng lực được bố trí tùy thuộc vào biểu đồ mômen cánh hẫng với lượng bó cáp tập trung cao nhất ở trên trụ và giảm dần về 2 phía 2 nhịp trên. Việc sử dụng phương pháp thi công hẫng cân bằng cho các cầu bê tông cốt thép dự ứng lực có nhịp trung và lớn có nhiều lợi thế, đặc biệt trong điều kiện khó khăn hay không thể thi công hệ đà giáo như các trường hợp qua thung lũng sâu, sông rộng, khoảng diện tích phía dưới có giao thông đi lại hay trường hợp nền đất yếu phải đầu tư nhiều chi phí cho móng hệ đà giáo
2	Công nghệ thi công dầm cầu dự ứng lực, dầm super T	Ngoài các công trình thi công đúc hẫng, Công ty cũng chú trọng đầu tư các dây chuyền sản xuất hoàn chỉnh để sản xuất dầm super T, dầm I, dầm bản dự ứng lực, … đáp ứng yêu cầu của từng dự án. Với các kết cầu dầm đơn giản này, Công ty sử dụng các công nghệ

STT	Công nghệ	Tác động tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty
		lao lắp dầm vào vị trí nhịp bằng cần cẩu công suất lớn và giá lao dầm chuyên dụng.
3	Công nghệ thi công dầm bằng đà giáo đẩy MSS	Đây là công nghệ dùng thi công bê tông cốt thép đổ tại chỗ trên hệ đà giáo di động. Sau khi thi công xong một nhịp, toàn bộ hệ thống ván khuôn và đà giáo được di chuyển tới nhịp tiếp theo và bắt đầu công đoạn thi công như nhịp trước, cứ như vậy theo chiều dọc cho đến khi hoàn thành kết cấu nhịp. Với công nghệ này trong quá trình thi công, vẫn tạo được tĩnh không dưới cầu cho giao thông thủy bộ, mặt khác ít chịu ảnh hưởng của điều kiện địa hình, thủy văn và địa chất khu vực xây dựng cầu.
4	Công nghệ khoan cọc nhồi, công nghệ hạ ép cọc và đóng cọc	Với kinh nghiệm được tích lũy qua nhiều năm thi công, cho đến nay, công tác thi công cọc khoan nhồi đã trở thành một trong những thế mạnh của Công ty. Với hệ thống thiết bị khoan hoàn chỉnh, các kỹ sư giàu kinh nghiệm và đội ngũ công nhân lành nghề, Công ty đã thi công hạng mục khoan nhồi với đường kính lớn đến 2,5m, chiều sâu cọc đến 80m. Với các kết cấu móng cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, Công ty đã thi công các cọc bê tông cốt thép thường, bê tông cốt thép dự ứng lực có kích thước tới 45x45cm, cọc ống bê tông cốt thép dự ứng lực đường kính 60cm. Thi công bằng phương pháp ép tĩnh và đóng bằng búa diezel.
5	Công nghệ thi công đường	Công ty đã thi công xử lý nền đất yếu bằng các công nghệ cọc đất gia cố xi măng, cọc cát và bấc thấm. Thi công mặt đường bằng công nghệ trải thảm bê tông nhựa, công nghệ trải thảm bê tông xi măng bằng hệ máy rải chuyên dụng. Các công tác rải, san, đầm đều được dùng bằng máy san nên có năng suất và chất lượng cao hơn rất nhiều so với thi công bằng thủ công
6	Công nghệ thi công công trình kết cấu bê tông truyền thống	Công nghệ này đã được Công ty hoàn chỉnh và áp dụng vào tất cả các công trình có kết cấu bê tông. Thiết bị cho công nghệ này đòi hỏi phải có thiết bị chuyên dùng: Hệ thống dàn giáo, ván khuôn, trạm trộn bê tông, ô tô vận chuyển bê tông, cẩu tháp, cẩu bánh xích, bánh lốp, máy dầm. Hiện công ty đã trang bị đủ cho dây chuyền thi công có thể đảm nhận các loại hình công trình như: mố trụ cầu có chiều cao lớn (đến 60m), đập bê tông, trọng lực, …

10.11. Chiến lược kinh doanh

a. Tổng quan

- Định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2025-2030 của Công ty tập trung vào ngành nghề chính vào hoạt động đầu tư (các dự án giao thông, kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các dự án năng lượng), hoạt động xây lắp và kinh doanh thương mại dịch vụ.
- Công ty đang xây dựng kế hoạch tiếp tục tăng vốn điều lệ trong giai đoạn 2025-2030 để đáp ứng nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- Cụ thể từng mảng hoạt động kinh doanh chính như sau:

b. Về hoạt động thi công xây lắp:

- Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi luôn được Công ty tập trung phát triển và nỗ lực duy trì mức tăng trưởng doanh thu hàng năm từ 10%-20% trở lên.
- Quán triệt tiêu chí: "An toàn, chất lượng, bền vững" làm nền tảng để xây dựng Đông Sơn trở thành nhà thầu chuyên nghiệp về xây dựng hạ tầng giao thông và mở rộng sang lĩnh vực thi công các công trình công nghiệp, dân dụng.
- Sử dụng nguồn lực hiệu quả thông qua những biện pháp quản lý và thi công áp dụng các công nghệ xây dựng hiện đại; đầu tư, mua sắm thêm các máy móc, thiết bị hiện đại nhằm chủ động trong thi công và hạ giá thành xây lắp giúp Công ty thắng thầu trong các dự án/công trình có giá trị lớn.
- Nguồn vốn sử dụng: Vốn hiện có, vốn vay tín dụng ngân hàng và số tiền thu được từ phát hành thêm chứng khoán.

c. Về hoạt động đầu tư

- Chiến lược đầu tư của Công ty trong giai đoạn 2025-2030 vào các dự án giao thông, kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các dự án năng lượng là một hướng đi dài hạn, bền vững. Trong giai đoạn phát triển hiện nay, Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào hệ thống hạ tầng giao thông, khu đô thị, khu công nghiệp nhằm thúc đẩy kinh tế vùng và đáp ứng nhu cầu đô thị hóa, do đó Đông Sơn tập trung vào đầu tư các dự án giao thông, hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại các tỉnh phía bắc như Bắc Ninh, Ninh Bình, …
- Chiến lược đầu tư các dự án năng lượng và điện tái tạo của Công ty định hướng theo mục tiêu phát triển bền vững, tối ưu hiệu quả đầu tư và đón đầu xu hướng chuyển dịch năng lượng xanh. Công ty tập trung nghiên cứu, lựa chọn và phát triển các dự án có tiềm năng cao như điện mặt trời, điện gió, … và các mô hình năng lượng sạch ứng dụng công nghệ hiện đại, phù hợp với quy hoạch phát triển năng lượng quốc gia. Song song với việc mở rộng danh mục đầu tư, Công ty ưu tiên lựa chọn các khu vực có lợi thế về điều kiện tự

nhiên, hạ tầng truyền tải và nhu cầu tiêu thụ điện, đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước nhằm huy động nguồn lực tài chính, công nghệ và kinh nghiệm quản lý. Thông qua chiến lược này, Công ty hướng tới xây dựng hệ sinh thái năng lượng hiệu quả, tạo giá trị kinh tế lâu dài, góp phần giảm phát thải và phát triển nền kinh tế xanh.

- Công ty khai thác triệt để nguồn lực thi công xây lắp cho các công trình /dự án mà Đông Sơn làm chủ đầu tư/nhà đầu tư để tạo ra vòng tròn kinh doanh khép kín, tối đa hóa hiệu quả kinh doanh. Mục tiêu tăng trưởng hàng năm về lợi nhuận mảng đầu tư duy trì ở mức 15%-20% trở lên.

  Nguồn vốn sử dụng: Vốn hiện có, vốn vay tín dụng ngân hàng và số tiền thu được từ phát hành thêm chứng khoán.

10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh

Công ty luôn chú trọng đảm bảo tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật đối với từng lĩnh vực hoạt động, bao gồm năng lượng, bất động sản khu công nghiệp và xây lắp. Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý cần thiết về đăng ký ngành nghề kinh doanh, năng lực tài chính, điều kiện về nhân sự, chứng chỉ hành nghề, giấy phép hoạt động và các yêu cầu chuyên ngành liên quan. Đồng thời, Công ty thường xuyên rà soát, cập nhật các quy định pháp luật mới nhằm bảo đảm hoạt động đầu tư, triển khai dự án và vận hành kinh doanh được thực hiện đúng quy định. Việc đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh không chỉ góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý mà còn tạo nền tảng vững chắc để Công ty nâng cao uy tín, mở rộng hoạt động và phát triển bền vững trong dài hạn.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động trong công ty

- Tổng số lao động của Công ty tính đến 30/06/2026 là 111 người.
- Số lao động bình quân trong 2 năm 2024 và 2025 là 82 người
- Cơ cấu lao động tại Công ty (bao gồm cả tại các công ty con) như sau:

Bảng 24: Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty

STT	Tiêu chí	Tại 31/12/2024		Tại 31/12/2025		Tại 30/06/2026	
		Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
I	**Phân loại theo trình độ người lao động**	**57**	**100%**	**107**	**100%**	**111**	**100%**
1	Trên đại học	0	0%	2	1,87%	2	1,80%
2	Đại học	45	78,95%	73	68,22%	77	69,37%

STT	Tiêu chí	Tại 31/12/2024		Tại 31/12/2025		Tại 30/06/2026	
		Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
3	Cao đẳng	0	0%	15	14,02%	15	13,51%
4	Trung cấp	12	21,05%	7	6,54%	7	6,31%
5	PTTH	0	0%	10	9,35%	10	9,01%
II	**Phân loại theo hợp đồng lao động**	**57**	**100%**	**107**	**100%**	**111**	**100%**
1	Lao động thường xuyên	57	100%	107	100%	111	100%
2	Lao động thời vụ	0	0%	0	0%	0	0%
III	**Theo tính chất lao động**	**57**	**100%**	**107**	**100%**	**111**	**100%**
1	Trực tiếp	22	38,60%	48	44,86%	52	46,85%
2	Gián tiếp	35	61,40%	59	55,14%	59	53,15%
	Tổng cộng	**57**	**100%**	**107**	**100%**	**111**	**100%**

(Nguồn: DSH)

Bảng 25: Bảng số lượng và thu nhập người lao động trong Công ty trong năm 2024-2025

Chỉ tiêu	Số lượng lao động bình quân năm 2024 (người)	Thu nhập bình quân năm 2024 (đồng/người/ tháng)	Số lượng lao động bình quân năm 2025 (người)	Thu nhập bình quân năm 2025 (đồng/người/ tháng)
Phân loại theo tính chất lao động:				
Trực tiếp	22	12.800.000	48	13.000.000
Gián tiếp	35	14.800.000	59	14.800.000
Phân loại theo hợp đồng lao động:				
Lao động thường xuyên	57	14.000.000	107	14.000.000
Lao động thời vụ	0	0	0	0
Tổng cộng	**57**	**14.000.000**	**107**	**14.000.000**

(Nguồn: DSH)

11.2. Chính sách đối với người lao động

❖ *Chính sách tuyển dụng, đào tạo*

Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự tồn tại và phát triển của Công ty. Chính vì thế, Công ty luôn chú trọng đến công tác tuyển dụng, đào tạo và tái đào tạo nhân lực, đồng thời có chính sách ưu đãi đối với CBCNV chủ chốt để đảm bảo và ngày càng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực Công ty.

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

❖ *Chính sách lương, thưởng, phúc lợi*

Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương dựa trên quy định chung của Nhà nước và tham khảo các đơn vị cùng ngành, hệ suất năng suất của từng cá nhân và dựa trên tình hình kinh doanh của Công ty.

Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên sự gia tăng hiệu quả đóng góp, ngoài các quyền lợi được quy định bởi Luật Lao động, cán bộ công nhân viên chủ chốt trong Công ty còn được hưởng một số quyền lợi khác như sẽ được ưu tiên mua cổ phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc vào mức độ đóng góp của bản thân người lao động cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật.

Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động: Công ty không có quy chế cụ thể để áp dụng cho toàn bộ quá trình hoạt động, hàng năm, dựa trên kết quả kinh doanh đạt được, HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua quy chế phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn người lao động cụ thể.

❖ *Các chế độ, chính sách khác với người lao động*

Công ty rất quan tâm và có các chính sách khuyến khích các hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi, đời sống tinh thần của toàn thể nhân viên.

Ngoài ra, hàng năm Công ty trích một phần lợi nhuận xây dựng quỹ phúc lợi để giúp đỡ những CBCNV gặp hoàn cảnh khó khăn và chương trình hỗ trợ cho nhân viên có thu nhập thấp hoặc tạm ứng lương để giải quyết khó khăn.

Tất cả CBCNV của Công ty đều được ký kết hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm tai nạn theo quy định.

Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, Công ty còn có thưởng thêm cho CBCNV vào các dịp lễ, tết.

12. Chính sách cổ tức

Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. Sau khi Công ty đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính đầy đủ cho Nhà nước và người lao động theo quy định, thì phần lợi nhuận còn lại sẽ được Công ty giữ lại để tái đầu tư và chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu tùy thuộc vào điều kiện thực tế hàng năm phát triển sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý.

Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm, cụ thể như sau:

Bảng 26: Tình hình chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	12%
Hình thức chi trả (bằng tiền/cổ phiếu)	-	-	Cổ phiếu

(Nguồn: DSH)

ĐHĐCĐ thường niên Công ty các năm gần đây đã quyết định giữ lại nguồn vốn để đầu tư, tập trung nguồn lực thực hiện các dự án.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ chi trả là 12%. Ngày 07/09/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07.09/2026/NQ-HĐQT/DSH về việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025. Công ty đang thực hiện triển khai các thủ tục liên quan để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty: Không có

14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty và việc niêm yết cổ phiếu

Không có.

15. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

16. Thông tin về việc Công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty không bị xử lý vi phạm trong thời hạn 02 năm tính đến thời điểm đăng ký niêm yết do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị trường chứng khoán quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15.

Công ty, Người đại diện theo pháp luật của Công ty không bị xử lý vi phạm trong thời hạn 02 năm tính đến thời điểm đăng ký niêm yết do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị trường chứng khoán quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhấtcủa

Bảng 27: Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2026
1	Tổng giá trị tài sản	695.444	3.184.854	+357,96%	3.072.827
2	Doanh thu thuần	629.219	421.989	-32,93%	477.254
3	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	35.975	17.519	-51,30%	201.521
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.781	1.018	-42,84%	1.313
5	Chi phí tài chính	6.159	62.770	+919,12%	73.616
6	Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	42.803	54.243	+26,73%	-
7	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.615	19.779	+19,04%	10.968
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	57.785	(9.768)		118.251
10	Lợi nhuận (lỗ) khác	(497)	223.760		(3.208)
11	Lợi nhuận trước thuế	57.288	213.992	+273,54%	115.043
12	Thuế TNDN	4.261	92	-97,83%	6.079
13	Lợi nhuận sau thuế	53.027	213.900	+303,38%	108.964
14	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức *(Lợi nhuận dùng để trả cổ tức/ LNST của cổ đông công ty mẹ)*	0%	19,64%		0%
15	Tỷ lệ cổ tức (*)	0%	12%		0%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

(*) Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 12%. Dự kiến việc trả cổ tức bằng cổ phiếu sẽ được thực hiện trong năm 2026. Ngày 07/09/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07.09/2026/NQ-HĐQT/DSH về việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025. Công ty đang thực hiện triển khai các thủ tục liên quan để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.

Hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty năm 2025 ghi nhận nhiều biến động đáng chú ý về quy mô tài sản lẫn thặng dư sinh lời sau khi mua lại và nắm quyền kiểm soát tại công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang:

Tổng giá trị tài sản: tăng gấp 4,58 lần, tăng mạnh từ 695,44 tỷ đồng (năm 2024) lên mức 3.184,85 tỷ đồng (năm 2025). Nguyên nhân cốt lõi là Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng thêm cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58% vào cuối tháng 12/2025, dẫn đến việc hợp nhất toàn bộ danh mục tài sản hạ tầng đường bộ giá trị lớn của công ty con này vào bảng cân đối kế toán hợp nhất (nguyên giá tài sản cố định hữu hình hợp nhất tăng thêm 3.700,31 tỷ đồng).

Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp về bán hàng, cung cấp dịch vụ: Doanh thu thuần hợp nhất giảm từ 629,22 tỷ đồng xuống 421,99 tỷ đồng (-32,94%) và lợi nhuận gộp hợp nhất giảm từ 35,97 tỷ đồng xuống 17,52 tỷ đồng (-51,30%). Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ mảng xây dựng bị ảnh hưởng bởi biến động giá nguyên vật liệu và chi phí nhân công trong năm 2025.

Doanh thu hoạt động tài chính: Giảm từ 1,78 tỷ đồng xuống còn 1,02 tỷ đồng (-42,84%) do giảm lãi tiền gửi không kỳ hạn tại công ty mẹ.

Chi phí tài chính: Tăng từ 6,16 tỷ đồng lên tới 62,77 tỷ đồng (+919,12%). Sự gia tăng này xuất phát từ việc ghi nhận 54,59 tỷ đồng chi phí tài chính khác, vốn là khoản chênh lệch phát sinh khi đánh giá lại khoản đầu tư cũ tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang từ phương pháp vốn chủ sở hữu sang giá trị hợp lý tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con.

Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết: Đóng góp 54,24 tỷ đồng vào kết quả hợp nhất (tăng 26,73% so với năm 2024), phản ánh phần lãi dồn tích tương ứng tỷ lệ sở hữu cũ của Công ty tại công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang trước thời điểm trở thành công ty con.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Tăng từ 16,62 tỷ đồng lên 19,78 tỷ đồng (+19,04%) do ảnh hưởng của khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi 6,62 tỷ đồng đối với khoản nợ thi công công trình kéo dài của Ban Quản lý Khu di tích Địa đạo Củ Chi.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: Chịu tác động kép từ sự suy giảm lợi nhuận gộp mảng xây lắp và khoản chi phí tài chính phát sinh một lần khi đánh giá lại khoản đầu tư cũ, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất tạm thời ghi nhận khoản lỗ 9,77 tỷ đồng (năm trước lãi 57,78 tỷ đồng).

Lợi nhuận khác: Chuyển từ khoản lỗ 0,50 tỷ đồng (năm 2024) lên mức thặng dư 223,76 tỷ đồng (năm 2025). Động lực tạo ra sự biến động này là khoản thu nhập từ mua rẻ khoản đầu tư trị giá 223,93 tỷ đồng được hạch toán trực tiếp vào thu nhập khác khi Công ty mua rẻ thành công cổ phần kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 213,99 tỷ đồng (+273,54%). Sau khi trừ chi phí thuế TNDN hợp nhất đã giảm xuống mức 0,09 tỷ đồng (do khoản thu nhập từ mua rẻ không chịu thuế TNDN), lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt mức 213,90 tỷ đồng, tăng gấp hơn 4 lần (+303,38%) so với mức 53,03 tỷ đồng của năm 2024.

Tại ngày 30/06/2026, tổng tài sản hợp nhất đạt 3.072,83 tỷ đồng (giảm nhẹ 3,52% do khấu hao tài sản hạ tầng dự án BOT). Hoạt động kinh doanh hợp nhất ghi nhận sự tăng trưởng mạnh, đạt 477,25 tỷ đồng (tăng 316,19% so với cùng kỳ và tăng 13,10% so với cả năm 2025), kéo theo lợi nhuận gộp hợp nhất tăng tới 201,52 tỷ đồng (gấp 11,50 lần cả năm 2025). Động lực tăng trưởng cốt lõi đến từ việc hợp nhất toàn diện kết quả kinh doanh của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang, trong đó riêng doanh thu cung cấp dịch vụ đóng góp 334,15 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp đặc thù rất cao, đem về khoản lợi nhuận gộp dịch vụ đạt 193,06 tỷ đồng. Kết quả này đã bù đắp hoàn toàn cho việc chi phí tài chính hợp nhất (lãi vay) tăng mạnh lên mức 73,62 tỷ đồng và khoản lỗ khác 3,21 tỷ đồng của công ty mẹ, giúp lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt mốc 108,96 tỷ đồng (tăng 291,68% so với cùng kỳ).

(Phần còn lại của trang này được để trống)

Bảng 28: Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm 2025 so với 2024	6 tháng đầu năm 2026
1	Tổng giá trị tài sản	565.951	822.992	+45,42%	826.778
2	Doanh thu thuần	624.293	421.767	-32,44%	146.071
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.878	17.392	-51,52%	8.459
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.710	34.914	+1.942,33%	19.931
5	Chi phí tài chính	6.159	8.176	+32,74%	2.262
6	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.538	19.743	+19,38%	8.074
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.891	24.388	+63,78%	18.055
9	Lợi nhuận (lỗ) khác	(497)	(170)		(3.239)
10	Lợi nhuận trước thuế	14.394	24.218	+68,25%	14.816
11	Thuế TNDN	4.243	74	-98,25%	88
12	Lợi nhuận sau thuế	10.151	24.143	+137,85%	14.728
13	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức *(Lợi nhuận dùng để trả cổ tức / LNST công ty mẹ)(*)*	0%	173,96%		0%
14	Tỷ lệ cổ tức	0%	12%		0%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

(*): Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được tổ chức ngày 22/04/2026 của DSH đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ là 12%, tương ứng với giá trị phát hành là 42 tỷ đồng theo mệnh giá.

Nguồn lợi nhuận dùng để chi trả cổ tức năm 2025 (42 tỷ đồng) cao hơn mức LNST trên BCTC riêng của Công ty mẹ năm 2025 (24,14 tỷ đồng), tương ứng với Tỷ lệ lợi nhuận dùng để trả cổ tức là 173,96%, thuộc trường hợp được thực hiện việc phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán 2019. Công ty con là BOT HN-BG đã hoàn thành việc trả cổ tức 19,3 tỷ

đồng ngày 20/7/2026 về Công ty mẹ (DSH) và DSH đang thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo quy định.

Trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, kết quả hoạt động kinh doanh và quy mô tài sản giai đoạn 2024–2025 ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt về cấu trúc nguồn vốn và hiệu quả sinh lời tổng thể nhờ các hoạt động tái cơ cấu chiến lược:

Tổng giá trị tài sản: Tăng mạnh 45,42% từ 565,95 tỷ đồng (cuối năm 2024) lên 822,99 tỷ đồng (cuối năm 2025). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 để thu về 250,00 tỷ đồng thực góp, bổ sung trực tiếp vào quy mô tiền và các khoản tương đương tiền.

Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp về bán hàng, cung cấp dịch vụ: Doanh thu thuần riêng giảm từ 624,29 tỷ đồng xuống 421,77 tỷ đồng (-32,44%); kéo theo lợi nhuận gộp riêng giảm từ 35,88 tỷ đồng xuống 17,39 tỷ đồng (-51,52%). Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ mảng xây dựng bị ảnh hưởng bởi biến động giá nguyên vật liệu và chi phí nhân công trong năm 2025.

Doanh thu hoạt động tài chính: Ghi nhận mức tăng từ 1,71 tỷ đồng lên 34,91 tỷ đồng, chủ yếu nhờ khoản cổ tức và lợi nhuận dồn tích được chia trị giá 33,75 tỷ đồng từ công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang trước khi trở thành công ty con.

Chi phí tài chính: Tăng 32,74% từ 6,16 tỷ đồng lên 8,18 tỷ đồng, toàn bộ là chi phí lãi vay phát sinh.

Lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết và Chi phí bán hàng: Không ghi nhận số liệu phát sinh trên Báo cáo tài chính riêng do các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại công ty mẹ được hạch toán theo phương pháp giá gốc và công ty mẹ không phát sinh chi phí bán hàng trực tiếp.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Tăng từ 16,54 tỷ đồng lên 19,74 tỷ đồng (+19,38%), nguyên nhân chính do công ty mẹ thực hiện trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi trị giá 6,62 tỷ đồng đối với khoản nợ thi công công trình kéo dài của Ban Quản lý Khu di tích Địa đạo Củ Chi.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: Nhờ khoản cổ tức lớn được chia, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh riêng tăng mạnh 63,78% lên mức 24,39 tỷ đồng (năm 2024 đạt 14,89 tỷ đồng).

Lợi nhuận (lỗ) khác: Khoản lỗ khác giảm từ 0,50 tỷ đồng xuống còn 0,17 tỷ đồng do cắt giảm các chi phí phạt hành chính và chậm nộp.

Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận trước thuế riêng đạt 24,22 tỷ đồng (+68,25%). Đặc biệt, do khoản doanh thu tài chính từ cổ tức được chia (33,75 tỷ đồng) thuộc đối tượng miễn thuế TNDN, tổng chi phí thuế TNDN riêng giảm từ 4,24 tỷ đồng (năm 2024) xuống chỉ còn 0,07 tỷ đồng (năm 2025), giúp lợi nhuận sau thuế riêng tăng 137,85% đạt 24,14 tỷ đồng.

Tính đến ngày 30/06/2026, tổng tài sản riêng duy trì ổn định ở mức 826,78 tỷ đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần riêng đạt 146,07 tỷ đồng (tăng 27,51% so với cùng kỳ năm trước) nhờ mảng xây dựng phục hồi, nhưng lợi nhuận gộp riêng giảm xuống còn 8,46 tỷ đồng do giá vốn xây dựng tăng cao. Chi phí tài chính (100% là chi phí lãi vay) giảm mạnh 42,63% xuống còn 2,26 tỷ đồng, đồng thời công ty mẹ ghi nhận 19,93 tỷ đồng doanh thu tài chính, chủ yếu là cổ tức được chia từ công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (đạt 19,33 tỷ đồng).

Kết quả, lợi nhuận sau thuế riêng đạt 14,73 tỷ đồng, hoàn thành 61,02% so với thực hiện của cả năm 2025.

Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động: Không có.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty: Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

1.2.1. *Thuận lợi*

a. Vị thế chủ đầu tư và năng lực triển khai dự án hạ tầng quy mô lớn

Là đơn vị hoạt động lâu năm trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng giao thông, Đông Sơn đã tích lũy được kinh nghiệm thực tiễn trong việc triển khai các dự án có quy mô lớn, tiến độ gấp rút và tính chất kỹ thuật cao. Với việc tham gia làm chủ đầu tư và nhà thầu chính trong nhiều dự án trọng điểm, Công ty xây dựng được uy tín với các đối tác thi công, cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức tín dụng, từ đó tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình đấu thầu và triển khai dự án mới trong giai đoạn 2024–2025.

b. Quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư và đơn vị quản lý dự án công có sẵn

Công ty đã và đang tham gia thực hiện nhiều dự án hạ tầng sử dụng vốn đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước hoặc vốn vay ODA, do các Ban quản lý dự án trực thuộc UBND cấp tỉnh/thành phố làm chủ đầu tư. Việc có sẵn mối quan hệ hợp tác ổn định, hồ sơ năng lực phù hợp và kinh nghiệm giải ngân vốn công giúp Công ty có lợi thế rõ rệt trong việc tiếp cận, đấu thầu và triển khai các dự án hạ tầng mới tại các địa phương.

c. Dòng tiền ổn định từ hoạt động đầu tư dài hạn

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang tiếp tục mang lại dòng thu nhập tài chính ổn định và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng lợi nhuận sau thuế. Đây là dự án khai thác có thu phí, mang lại nguồn dòng tiền đều đặn, giúp Công ty cân đối dòng tiền giữa đầu tư – vận hành – triển khai dự án mới mà không quá phụ thuộc vào vốn vay hoặc thanh toán theo tiến độ công trình.

1.2.2. *Khó khăn*

a. Biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng giao thông, vốn phụ thuộc lớn vào các loại nguyên vật liệu như sắt, thép, xi măng, đá, cát, nhựa đường... Trong năm 2024 và 2025, thị trường ghi nhận nhiều đợt tăng giá nguyên vật liệu do gián đoạn chuỗi cung ứng, biến động tỷ giá và chính sách điều tiết của Nhà nước. Biến động giá đầu vào không chỉ ảnh hưởng đến kế hoạch dự toán ban đầu mà còn tạo áp lực lên biên lợi nhuận gộp nếu Công ty không

điều chỉnh kịp thời hoặc không đàm phán lại được giá trị hợp đồng với chủ đầu tư.

Để hạn chế ảnh hưởng của biến động giá nguyên vật liệu, Công ty chủ động theo dõi diễn biến thị trường, xây dựng kế hoạch mua sắm vật tư phù hợp với tiến độ thi công và duy trì quan hệ với nhiều nhà cung cấp nhằm đa dạng hóa nguồn cung và tối ưu giá mua. Đồng thời, Công ty tăng cường kiểm soát định mức sử dụng vật tư, hạn chế hao hụt và xem xét các điều khoản điều chỉnh giá trong hợp đồng đối với những dự án có thời gian triển khai dài, qua đó giảm thiểu tác động bất lợi của biến động giá đầu vào đến hiệu quả dự án.

b. Cạnh tranh gay gắt trong đấu thầu và xu hướng "đấu thầu giá thấp"

Trong giai đoạn 2023–2025, ngành xây dựng hạ tầng chứng kiến sự gia tăng mạnh về số lượng nhà thầu tham gia các gói thầu sử dụng vốn ngân sách, đặc biệt là các gói xây dựng cầu, đường theo kế hoạch giải ngân đầu tư công. Nhiều nhà thầu chấp nhận giảm giá sâu thậm chí 10–20% so với giá dự toán để trúng thầu, tạo ra mặt bằng cạnh tranh không lành mạnh. Điều này dẫn tới việc nhiều dự án có mức giá trúng thầu thấp hơn nhiều so với chi phí thực tế, làm gia tăng rủi ro thi công không hiệu quả hoặc bị siết chặt biên lợi nhuận. Nếu không có giải pháp quản trị chi phí, tiến độ và chất lượng, Công ty có thể gặp áp lực lớn về hiệu quả tài chính trong các dự án tương lai.

Trước áp lực cạnh tranh ngày càng lớn, Công ty định hướng lựa chọn các gói thầu phù hợp với năng lực tài chính, kinh nghiệm và thế mạnh thi công, đồng thời thực hiện đánh giá kỹ hiệu quả kinh tế trước khi tham gia đấu thầu thay vì tập trung cạnh tranh thuần túy về giá. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng kiểm soát chi phí, nâng cao năng suất thi công, quản lý tiến độ và chất lượng công trình nhằm duy trì khả năng cạnh tranh và hạn chế rủi ro suy giảm biên lợi nhuận tại các dự án có mức giá trúng thầu thấp.

c. Áp lực thu hồi công nợ và dòng tiền thi công dự án

Đặc thù của các dự án hạ tầng công là thời gian thanh toán thường kéo dài, phụ thuộc vào tiến độ phê duyệt hồ sơ thanh toán, kế hoạch giải ngân vốn đầu tư công của từng địa phương. Trong một số trường hợp, việc chậm thanh toán từ chủ đầu tư có thể ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền của Công ty, gây khó khăn trong việc xoay vòng vốn, thanh toán cho nhà thầu phụ hoặc mua sắm vật tư, thiết bị.

Công ty tăng cường quản lý công nợ theo từng dự án, thường xuyên theo dõi tiến độ nghiệm thu, hoàn thiện hồ sơ thanh toán và phối hợp với chủ đầu tư để đẩy nhanh quá trình xác nhận khối lượng, giải ngân và thu hồi các khoản phải thu. Đồng thời, Công ty chủ động lập kế hoạch dòng tiền, cân đối tiến độ thi công với nguồn vốn hiện có và duy trì các nguồn tín dụng phù hợp nhằm bảo đảm khả năng thanh toán cho nhà cung cấp, nhà thầu phụ và đáp ứng nhu cầu vốn lưu động trong quá trình triển khai dự án.

d. Rủi ro pháp lý và chính sách đầu tư công thay đổi

Các dự án đầu tư hạ tầng, đặc biệt là sử dụng vốn ngân sách, chịu tác động mạnh từ chính sách đầu tư công và các quy định pháp luật về đấu thầu, xây dựng, đất đai. Trong trường hợp có sự

điều chỉnh về cơ chế phân bổ vốn, thay đổi quy trình pháp lý hoặc siết chặt điều kiện lựa chọn nhà thầu, Công ty có thể đối mặt với nguy cơ chậm tiến độ, gián đoạn thi công hoặc giảm khả năng tiếp cận dự án mới.

Công ty thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật liên quan đến đầu tư công, đấu thầu, xây dựng, đất đai và các quy định chuyên ngành có liên quan để kịp thời điều chỉnh hoạt động triển khai dự án. Đối với từng công trình, Công ty chú trọng rà soát hồ sơ pháp lý, điều kiện hợp đồng và phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhằm hạn chế các vướng mắc trong quá trình thực hiện, đồng thời chủ động đa dạng hóa danh mục dự án để giảm mức độ phụ thuộc vào một nhóm dự án hoặc một cơ chế phân bổ vốn nhất định.

1.2.3. *Phân tích SWOT*

Điểm mạnh (Strengths):

Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings sở hữu nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công và đầu tư các dự án hạ tầng quy mô lớn, trải dài trên nhiều địa bàn trọng điểm như Hà Nội, Đà Nẵng, Nam Định… Với vai trò vừa là nhà thầu chính, vừa là chủ đầu tư, Công ty đã khẳng định được uy tín trong ngành. Trong năm 2024, Công ty ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cao, với doanh thu thuần hợp nhất tăng hơn 57% so với năm trước, đạt 629 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt hơn 53 tỷ đồng, tăng 40%.

Bên cạnh đó, việc cổ phiếu DSH chính thức giao dịch trên UPCoM từ tháng 4/2025 sẽ giúp tăng tính minh bạch, nâng cao khả năng tiếp cận vốn từ thị trường chứng khoán. Cơ cấu cổ đông hiện tại cũng là lợi thế, với sự tham gia của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng và nhiều tổ chức đầu tư, tạo nền tảng vững chắc để Công ty mở rộng mạng lưới và quy mô hoạt động.

Điểm yếu (Weaknesses):

Quy mô vốn điều lệ hiện tại ở mức khiêm tốn (350 tỷ đồng), thấp hơn đáng kể so với các doanh nghiệp cùng ngành đã niêm yết hoặc có quy mô dự án lớn, khiến Công ty gặp hạn chế nhất định trong việc huy động vốn để triển khai các dự án đồng thời hoặc tham gia các dự án PPP có yêu cầu năng lực tài chính cao.

Ngoài ra, dòng tiền hoạt động của Công ty dễ bị ảnh hưởng do việc phải tập trung nguồn vốn cho các công trình lớn đang thi công dở dang, trong khi một số khoản phải thu từ chủ đầu tư chưa được thanh toán đúng tiến độ. Điều này tiềm ẩn rủi ro Công ty thiếu hụt dòng tiền thanh toán nếu bị kéo dài.

Để từng bước khắc phục hạn chế về quy mô vốn, Công ty định hướng nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, lựa chọn các dự án phù hợp với năng lực tài chính và cân đối hợp lý số lượng dự án triển khai đồng thời. Bên cạnh nguồn vốn tự có, Công ty chủ động duy trì quan hệ với các tổ chức tín dụng, đối tác và nghiên cứu các phương án huy động vốn phù hợp với nhu cầu phát triển trong từng thời kỳ,

qua đó từng bước tăng cường năng lực tài chính và khả năng tham gia các dự án có quy mô lớn hơn.

Công ty chú trọng lập kế hoạch và kiểm soát dòng tiền theo từng công trình, ưu tiên bố trí vốn cho các dự án có khả năng hoàn thành, nghiệm thu và thu hồi vốn trong thời gian phù hợp. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác thu hồi công nợ, kiểm soát tiến độ thanh toán với nhà cung cấp, nhà thầu phụ và chủ động chuẩn bị các nguồn vốn dự phòng nhằm hạn chế nguy cơ mất cân đối dòng tiền trong trường hợp các khoản phải thu bị kéo dài.

Cơ hội (Opportunities):

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng – lĩnh vực được Chính phủ ưu tiên hàng đầu trong định hướng phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2021–2030. Trong bối cảnh các địa phương đẩy mạnh đầu tư các tuyến vành đai, đường ven biển, khu công nghiệp, cảng logistics..., nhu cầu đầu tư công tăng cao mang lại dư địa lớn cho các doanh nghiệp có năng lực thực hiện các dự án quy mô lớn như Đông Sơn.

Ngoài ra, Công ty có cơ hội mở rộng sang các mảng liên quan như bất động sản hạ tầng, nhà ở xã hội, khu tái định cư, góp phần tăng nguồn thu ổn định, dài hạn. Quá trình cổ phần hóa các khu công nghiệp, các doanh nghiệp nhà nước có quỹ đất và dự án BT trước đây cũng mở ra cơ hội đầu tư mới nếu Công ty nâng cao năng lực tài chính và đấu thầu.

Thách thức (Threats):

Công ty phải đối mặt với áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các nhà thầu lớn trong ngành như CIENCO, Đèo Cả, Vinaconex, SCG... vốn có tiềm lực tài chính và công nghệ mạnh. Trong khi đó, xu hướng "đấu thầu giá thấp" đang trở nên phổ biến, khiến biên lợi nhuận của nhiều dự án có xu hướng giảm.

Thêm vào đó, biến động giá vật liệu xây dựng, đặc biệt là sắt thép, nhựa đường, xi măng vẫn tiềm ẩn rủi ro lớn, có thể ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính nếu tiến độ giải ngân kéo dài hoặc không thể thương thảo điều chỉnh giá.

Về dài hạn, việc siết chặt tín dụng, lãi suất cho vay cao hoặc chính sách điều chỉnh đầu tư công có thể ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn của doanh nghiệp, cũng như tốc độ triển khai các dự án trọng điểm nếu không có sự chuẩn bị chiến lược phù hợp.

Trước sự cạnh tranh của các doanh nghiệp có quy mô và tiềm lực lớn, Công ty định hướng phát huy kinh nghiệm thi công, năng lực tổ chức thực hiện và sự am hiểu địa bàn, đồng thời tập trung vào các dự án phù hợp với thế mạnh và năng lực hiện có. Công ty cũng tăng cường quản trị chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng máy móc, nhân sự và nguồn lực thi công, qua đó cải thiện năng lực cạnh tranh mà không phụ thuộc quá mức vào việc giảm giá dự thầu.

Công ty định hướng duy trì cơ cấu nguồn vốn hợp lý, kiểm soát dư nợ và chi phí vay trên cơ sở

phù hợp với dòng tiền và tiến độ triển khai từng dự án; đồng thời duy trì quan hệ với nhiều tổ chức tín dụng nhằm đa dạng hóa nguồn tài trợ. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên theo dõi định hướng điều hành đầu tư công và các thay đổi về chính sách để chủ động điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, đầu tư và huy động vốn, qua đó hạn chế tác động của những biến động bất lợi đến hoạt động kinh doanh.

***1.3.* Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm 31/12/2025**: Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. *Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh*

Bảng 29: Vốn chủ sở hữu của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
1	Vốn điều lệ	100.000	350.000	+250,00%	350.000
2	Vốn Chủ sở hữu	230.831	1.139.127	+393,49%	1.232.825

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 30: Vốn chủ sở hữu của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
1	Vốn điều lệ	100.000	350.000	+250,00%	350.000
2	Vốn Chủ sở hữu	102.180	374.965	+266,97%	388.426

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu trong giai đoạn từ năm 2024 đến ngày 30/06/2026 ghi nhận xu hướng tăng trưởng bền vững nhờ việc chủ động bổ sung nguồn vốn cổ phần và tích lũy lợi nhuận giữ lại. Tại ngày 31/12/2024, vốn điều lệ ở mức 100,00 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt 102,18 tỷ đồng. Đến ngày 31/12/2025, vốn điều lệ tăng mạnh lên 350,00 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt 374,97 tỷ đồng. Sự biến động này chủ yếu do công ty thực hiện thành công đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để bổ sung 250,00 tỷ đồng vốn điều lệ, kết hợp với khoản lợi nhuận sau thuế riêng đạt 24,14 tỷ đồng trong năm 2025. Đến ngày 30/06/2026, vốn điều lệ duy trì ổn định ở mức 350,00 tỷ đồng trong khi vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng lên 388,43 tỷ đồng. Nguyên nhân tăng trưởng trong 6 tháng đầu năm 2026 là nhờ tích lũy lợi nhuận sau thuế đạt 14,73 tỷ đồng, sau khi đã khấu trừ khoản trích

lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm trước trị giá 1,21 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, cơ cấu nguồn vốn của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng mạnh sau khi mua lại công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Trong khi vốn điều lệ biến động đồng nhất với báo cáo riêng (tăng từ 100,00 tỷ đồng lên 350,00 tỷ đồng năm 2025 và giữ nguyên trong 6 tháng đầu năm 2026), vốn chủ sở hữu hợp nhất đã tăng mạnh từ 230,83 tỷ đồng tại ngày 31/12/2024 lên 1.139,13 tỷ đồng tại ngày 31/12/2025. Sự tăng trưởng tại mức 908,30 tỷ đồng này được thúc đẩy bởi ba nhân tố cốt lõi: dòng vốn ròng từ đợt phát hành cổ phiếu tăng thêm, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty mẹ đạt 213,90 tỷ đồng, và đặc biệt là việc ghi nhận thêm 450,66 tỷ đồng lợi ích của cổ đông không kiểm soát sau khi công ty mẹ hoàn tất nâng tỷ lệ sở hữu lên 58% để hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang thành công ty con vào cuối năm 2025. Tính đến ngày 30/06/2026, vốn chủ sở hữu hợp nhất tiếp tục tăng trưởng đạt 1.232,82 tỷ đồng (tăng ròng 93,70 tỷ đồng so với đầu kỳ). Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ kết quả kinh doanh hiệu quả với lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 108,96 tỷ đồng trong nửa đầu năm, bù đắp cho các khoản giảm trừ do chia cổ tức của công ty con cho các cổ đông ngoài Công ty trị giá 14,00 tỷ đồng và trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi 1,21 tỷ đồng.

Sự gia tăng đều đặn của vốn chủ sở hữu là yếu tố then chốt giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh trong việc tham gia đấu thầu các dự án hạ tầng lớn, cũng như đảm bảo sự ổn định tài chính dài hạn. Bên cạnh việc tăng trưởng về vốn chủ sở hữu, Công ty vẫn duy trì được tỷ lệ ROE ở mức cao và tiếp tục tăng trưởng là tín hiệu tích cực, phản ánh chiến lược phát triển an toàn, hiệu quả và bền vững của Công ty.

Bảng 31: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
Tài sản ngắn hạn	**435.870**	**567.174**	**+30,12%**	**558.065**
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.541	110.199	+201,58%	118.225
Đầu tư tài chính ngắn hạn	39.000	92.000	+135,90%	132.000
Khoản phải thu ngắn hạn	302.838	310.029	+2,37%	199.092
Hàng tồn kho	49.180	42.952	-12,66%	92.934
Tài sản ngắn hạn khác	8.311	11.994	+44,31%	15.814
Tài sản dài hạn	**259.574**	**2.617.680**	**+908,45%**	**2.514.763**
Phải thu dài hạn	10	-	-100,00%	-
Tài sản cố định	11.758	2.506.983	+21.221,27%	2.389.319

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
Tài sản dở dang dài hạn	-	110.669	+100,00%	830
Tài sản dài hạn khác	51	28	-44,81%	124.613
Đầu tư tài chính dài hạn	247.755	-	-100,00%	-
Tổng tài sản	**695.444**	**3.184.854**	**+357,96%**	**3.072.827**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản ghi nhận sự gia tăng mạnh về quy mô sau khi chính thức hợp nhất Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang từ cuối năm 2025:

Tổng tài sản: Tăng gấp 4,58 lần từ 695,44 tỷ đồng (năm 2024) lên 3.184,85 tỷ đồng (năm 2025) sau khi mua lại công ty con, và giảm nhẹ 3,52% về mức 3.072,83 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026 chủ yếu do trích lập khấu hao định kỳ của tài sản hạ tầng BOT đường bộ lớn hơn phần đầu tư mới dở dang.

Tài sản ngắn hạn: Tăng mạnh từ 435,87 tỷ đồng (năm 2024) lên 567,17 tỷ đồng (năm 2025) và đạt 558,06 tỷ đồng vào ngày 30/06/2026. Biến động này đến từ Tiền và các khoản tương đương tiền tăng từ 36,54 tỷ đồng lên 110,20 tỷ đồng và tiếp đến là 118,23 tỷ đồng nhờ hợp nhất lượng tiền mặt thu được định kỳ từ hoạt động thu phí giao thông BOT của công ty con. Đầu tư tài chính ngắn hạn (từ 39,00 tỷ lên 92,00 tỷ và tiếp đến đạt 132,00 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026) biến động tương đồng báo cáo riêng do công ty con không có danh mục đầu tư tài chính ngắn hạn. Khoản phải thu ngắn hạn duy trì ổn định ở mức 310,03 tỷ đồng cuối năm 2025 (từ 302,84 tỷ đồng đầu kỳ) và giảm mạnh về 199,09 tỷ đồng vào ngày 30/06/2026 nhờ thu hồi tốt công nợ xây lắp ngoài Công ty và thu hồi tiền cọc mua cổ phần 80,00 tỷ đồng từ đối tác. Hàng tồn kho (giảm từ 49,18 tỷ đồng xuống 42,95 tỷ đồng rồi tăng lên 92,93 tỷ đồng vào 30/06/2026) hoàn toàn phản ánh chi phí xây lắp dở dang tại công ty mẹ do công ty con BOT không phát sinh hàng tồn kho. Tài sản ngắn hạn khác tăng từ 8,31 tỷ đồng lên 11,99 tỷ đồng và 15,81 tỷ đồng chủ yếu do thuế GTGT đầu vào được khấu trừ tăng.

Tài sản dài hạn: Tăng gấp 10 lần từ 259,57 tỷ đồng (năm 2024) lên mức 2.617,68 tỷ đồng (năm 2025), sau đó giảm nhẹ về 2.514,76 tỷ đồng (30/06/2026). Biến động này đến từ tài sản cố định tăng từ 11,76 tỷ đồng lên 2.506,98 tỷ đồng và đạt 2.389,32 tỷ đồng vào ngày 30/06/2026. Nguyên nhân của sự gia tăng này là do hợp nhất toàn bộ danh mục tài sản hạ tầng đường bộ dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang có nguyên giá tăng thêm hơn 3.700,31 tỷ đồng vào cuối năm 2025. Đến giữa năm 2026, giá trị tài sản cố định giảm nhẹ chủ yếu vì chi phí khấu hao lũy kế phát sinh trong kỳ kế toán 6 tháng lên tới 107,23 tỷ đồng (trong đó riêng khấu hao tài sản hạ tầng BOT đường bộ chiếm khoảng 105,80 tỷ đồng).

Tài sản dở dang dài hạn: Không phát sinh năm 2024, tại ngày 31/12/2025 giá trị khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh là 110,67 tỷ đồng chủ yếu do giá trị dở dang của công trình Sửa chữa mặt đường định kỳ lần 1 của dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang, đến 30/06/2026, công

trình này đã hoàn thành nên chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm xuống còn 0,83 tỷ đồng.

Đầu tư tài chính dài hạn: Đạt 247,76 tỷ đồng vào cuối năm 2024 (phản ánh khoản đầu tư vào công ty liên kết Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu), nhưng đã hoàn toàn giảm về 0 kể từ ngày 31/12/2025 do đơn vị này đã trở thành công ty con của DSH trong cuối năm 2025.

Bảng 32: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
Tài sản ngắn hạn	**424.952**	**502.583**	**+18,27%**	**515.943**
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.141	58.856	+62,85%	67.695
Đầu tư tài chính ngắn hạn	39.000	92.000	+135,90%	132.000
Khoản phải thu ngắn hạn	292.319	297.806	+1,88%	207.507
Hàng tồn kho	49.180	42.952	-12,66%	92.934
Tài sản ngắn hạn khác	8.311	10.969	+31,97%	15.808
Tài sản dài hạn	**140.999**	**320.408**	**+127,24%**	**310.835**
Khoản phải thu dài hạn	10	-	-100,00%	-
Tài sản cố định	11.758	11.567	-1,63%	2.003
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	51	10	-80,10%	-
Đầu tư tài chính dài hạn	129.181	308.832	+139,07%	308.832
Tổng tài sản	**565.951**	**822.992**	**+45,42%**	**826.778**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Trên Báo cáo tài chính riêng lẻ, cấu trúc tài sản trong giai đoạn từ 31/12/2024, 31/12/2025 đến 30/06/2026 ghi nhận mức tăng đáng kể về quy mô vốn, cùng các đợt tái cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn để tập trung cho định hướng cốt lõi:

Tổng tài sản và Tài sản ngắn hạn: Tổng tài sản tăng mạnh 45,42% từ 565,95 tỷ đồng (năm 2024) lên 822,99 tỷ đồng (năm 2025), và giữ ổn định ở mức 826,78 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Xu hướng tăng trưởng này được dẫn dắt bởi tài sản ngắn hạn tăng từ 424,95 tỷ đồng lên 502,58 tỷ đồng và 515,94 tỷ đồng qua các mốc thời gian tương ứng. Nguyên nhân cốt lõi do Công ty hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 250 tỷ đồng vào cuối năm 2025.

Tiền và các khoản tương đương tiền: Tăng trưởng liên tục từ 36,14 tỷ đồng lên 58,86 tỷ đồng và

67,70 tỷ đồng, phản ánh dòng tiền tích lũy từ thu hồi công nợ thi công và doanh thu tài chính.

Đầu tư tài chính ngắn hạn: Tăng mạnh từ 39,00 tỷ đồng (năm 2024) lên 92,00 tỷ đồng (năm 2025) và 132,00 tỷ đồng (30/06/2026). Nguyên nhân của sự biến động này là do năm 2025 Công ty thoái toàn bộ khoản chứng khoán kinh doanh 28,00 tỷ đồng tại CTCP phát triển Công nghiệp Đông Quang để chuyển vào tiền gửi có kỳ hạn. Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty tiếp tục chi 90,00 tỷ đồng nhận chuyển nhượng 9 triệu cổ phần của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định (phân loại vào nhóm chứng khoán kinh doanh) và duy trì 42,00 tỷ đồng tiền gửi có kỳ hạn.

Khoản phải thu ngắn hạn: Biến động từ 292,32 tỷ đồng (năm 2024) lên 297,81 tỷ đồng (năm 2025) và giảm xuống còn 207,51 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Biến động giảm trong 6 tháng đầu năm 2026 là nhờ thu hồi tốt công nợ thi công dở dang ngoài hệ thống (thu hồi hoàn toàn 30,75 tỷ đồng phải thu tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình) và tất toán khoản trả trước mua cổ phần trị giá 80,00 tỷ đồng cho CTCP Đông Quang Holdings.

Hàng tồn kho: Có sự chuyển dịch rõ rệt khi giảm từ 49,18 tỷ đồng xuống 42,95 tỷ đồng rồi tăng lên 92,93 tỷ đồng vào ngày 30/06/2026. Giá trị tồn kho của công ty mẹ 100% là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các công trình thi công; việc tăng mạnh trong nửa đầu năm 2026 phản ánh công ty đang tập trung đẩy mạnh thi công thực tế tại các công trình trọng điểm như cầu sông Sò (21,11 tỷ đồng), Quốc lộ 14B (16,56 tỷ đồng), cầu Hồng Hà (16,35 tỷ đồng) và cầu Ngọc Hồi (12,62 tỷ đồng).

Tài sản ngắn hạn khác: Tăng từ 8,31 tỷ đồng lên 10,97 tỷ đồng và đạt 15,81 tỷ đồng (30/06/2026), chủ yếu do phát sinh tăng số Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ từ mua sắm nguyên vật liệu thi công dự án.

Tài sản dài hạn: Tăng mạnh từ 141,00 tỷ đồng (năm 2024) lên 320,41 tỷ đồng (năm 2025), sau đó giảm nhẹ về 310,83 tỷ đồng (30/06/2026). Sự tăng trưởng này tập trung toàn bộ ở tài khoản Đầu tư tài chính dài hạn tăng từ 129,18 tỷ đồng lên 308,83 tỷ đồng (giữ nguyên đến giữa năm 2026) do công ty mẹ hoàn tất nhận chuyển nhượng cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%, chuyển đổi khoản đầu tư này từ công ty liên kết thành công ty con sở hữu chi phối đồng thời thoái vốn tại CTCP Công nghệ Đông Quang Investment (5,10 tỷ đồng).

Tài sản cố định: Có biến động giảm rất mạnh từ 11,57 tỷ đồng (cuối năm 2025) xuống chỉ còn 2,00 tỷ đồng vào ngày 30/06/2026. Nguyên nhân là do trong nửa đầu năm 2026, công ty mẹ bàn giao hoàn trả mặt bằng văn phòng phía Nam tại số 19A Cộng Hòa (ghi giảm nguyên giá tài sản cố định hữu hình trên đất 18,31 tỷ đồng và ghi giảm hao mòn lũy kế 9,17 tỷ đồng).

2.1.2. *Trích khấu hao tài sản cố định*

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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.

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 năm.

Thời gian và phương pháp khấu hao như sau:

Bảng 33: Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định	Thời gian khấu hao	Phương pháp khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty mẹ)	25 năm	Đường thẳng
Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty con)		Sản lượng
Máy móc và thiết bị	03 - 08 năm (BCTC riêng) 03 - 15 năm (BCTC hợp nhất)	Đường thẳng
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm	Đường thẳng
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm	Đường thẳng

Nguồn: DSH

Công ty tuân thủ quy định pháp luật về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, áp lực chi phí khấu hao lên lợi nhuận của các kỳ tiếp theo sẽ được giảm thiểu tối đa và duy trì ở mức rất thấp do quy mô tài sản cố định đã được thu hẹp đáng kể. Tính đến ngày 30/06/2026, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình riêng chỉ còn lại 2,00 tỷ đồng (giảm mạnh so với mức 11,57 tỷ đồng vào đầu năm). Sự sụt giảm cơ cấu tài sản này chủ yếu do công ty mẹ đã hoàn tất bàn giao và hoàn trả mặt bằng văn phòng phía Nam tại số 19A Cộng Hòa, Phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh (ghi giảm nguyên giá 18,31 tỷ đồng và ghi giảm hao mòn lũy kế 9,17 tỷ đồng). Trong 6 tháng đầu năm 2026, chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình riêng phát sinh là 0,54 tỷ đồng. Việc ghi giảm tài sản trên đất tại văn phòng phía Nam khiến chi phí khấu hao của công ty mẹ giảm trong các năm tới. Với danh mục tài sản cố định riêng còn lại có quy mô nhỏ (chỉ bao gồm phương tiện vận tải 1,77 tỷ đồng, máy móc thiết bị 0,19 tỷ đồng và thiết bị quản lý 0,05 tỷ đồng), ảnh hưởng của khấu hao lên chi phí quản lý doanh nghiệp riêng trong tương lai sẽ rất nhỏ, qua đó hỗ trợ cải thiện trực tiếp biên lợi

nhuận hoạt động riêng.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất, chi phí khấu hao sẽ tiếp tục là một khoản mục chi phí có giá trị tuyệt đối lớn, trực tiếp làm giảm lợi nhuận kế toán nhưng lại mang lại lợi thế về dòng tiền hoạt động và có cơ chế tự điều chỉnh linh hoạt. Kể từ năm 2026, do hợp nhất kết quả kinh doanh của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang, quy mô tài sản cố định hữu hình hợp nhất của Công ty đã đạt mức 2.388,15 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Việc này dẫn đến chi phí khấu hao hợp nhất trong 6 tháng đầu năm 2026 đã tăng lên tới 107,28 tỷ đồng (trong đó khấu hao tài sản hạ tầng BOT đường bộ ước tính khoảng gần 105,80 tỷ đồng), chiếm phần lớn trong cơ cấu giá vốn dịch vụ hợp nhất. Tuy giá trị tuyệt đối của chi phí khấu hao lớn (ước tính hơn 200 tỷ đồng mỗi năm), rủi ro biến động lợi nhuận kế toán được kiểm soát nhờ việc áp dụng phương pháp khấu hao theo phương pháp sản lượng đối với các tài sản hạ tầng và phần mềm thu phí của dự án BOT. Cơ chế này đảm bảo chi phí khấu hao trong các kỳ tiếp theo sẽ biến động tương ứng với doanh thu dịch vụ BOT thực tế, giúp duy trì biên lợi nhuận gộp hợp nhất ở mức ổn định.

2.1.3. *Mức lương bình quân*

Mức thu nhập bình quân của người lao động tại Công ty năm 2024 là 14.000.000 đồng/người/tháng, năm 2025 là 14.000.000 đồng/người/tháng, 6 tháng đầu năm 2026 là 15.900.000 đồng/người/tháng. Dự kiến thu nhập bình quân của người lao động tại Công ty trong cả năm 2026 là 15.500.000 đồng/người/tháng.

Theo Thông tin Chính phủ, tổng lương bình quân đầu người năm 2025 đạt 9,76 triệu đồng/tháng.

Như vậy so với mức thu nhập bình quân của người lao động Việt Nam, mức lương bình quân của người lao động tại Công ty tiếp tục được đánh giá ở mức tốt và đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường. So với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn và các khu vực lân cận, mức thu nhập bình quân của người lao động tại Công ty được đánh giá là tương đối cạnh tranh và ổn định.

2.1.4. *Tình hình công nợ*

❖ *Tổng số nợ phải thu*

Bảng 34: Tình hình các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị tính:Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
I	**Phải thu ngắn hạn**	**302.838**	**310.029**	**+2,37%**	**199.092**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	194.689	112.982	-41,97%	75.111
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	85.491	184.295	+115,57%	113.888
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000	-	-100,00%	-

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
4	Phải thu ngắn hạn khác	17.658	19.369	+9,69%	16.710
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(6.617)		(6.617)
II	**Phải thu dài hạn**	**10**	**-**	**-100,00%**	**-**
1	Phải thu dài hạn khác	10	-	-100,00%	-
III	**Tổng các khoản phải thu**	**302.848**	**310.029**	**+2,37%**	**199.092**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 35: Tình hình các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
I	**Phải thu ngắn hạn**	**292.319**	**297.806**	**+1,88%**	**207.507**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	189.270	117.600	-37,87%	75.317
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	85.491	173.863	+103,37%	108.996
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	17.558	12.960	-26,19%	29.810
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(6.617)		(6.617)
II	**Phải thu dài hạn**	**10**	**-**	**-**	**-**
1	Phải thu dài hạn khác	10	-	-100,00%	-
III	**Tổng các khoản phải thu**	**292.329**	**297.806**	**+1,87%**	**207.507**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu là các khoản Công ty ứng trước cho nhà cung cấp, nhà thầu và các đối tác theo các hợp đồng đã ký kết nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và thi công công trình. Theo các điều khoản hợp đồng, các khoản ứng trước được đối trừ với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng công việc hoàn thành khi được bàn giao, nghiệm thu. Tại ngày lập BCTC, các hợp đồng liên quan vẫn đang trong quá trình thực hiện, do đó một phần giá trị ứng trước chưa đủ điều kiện đối trừ và được ghi nhận tại khoản mục Trả trước cho người bán ngắn hạn trên BCTC.

Bảng 36: Chi tiết Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Đối tượng/ Bên nhận trả trước	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ với DSH	Nghị quyết thông qua
1	Công ty CP Phần mềm tự động hóa điều khiển	25.751	9.226	7.430	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ hoạt động kinh doanh	Không	
2	Công ty CP Đông Quang Holdings (*)	-	80.000	-	Ứng trước nhận chuyển nhượng cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2026 đã hoàn thành việc chuyển nhượng.	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	NQ HĐQT số 26.12/2026/ NQ-HĐQT/ DSH ngày 26/12/2025
3	Công ty CP ĐT xây dựng Tập đoàn Toàn Cầu	-	19.681	18.681	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
4	Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Hùng Linh	-	10.148	13.597	Ứng trước cho nhà thầu xây dựng	Không	
5	Công ty TNHH XD&TM KATY	24.185	-	-	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công. Tại thời điểm 31/12/2025, 30/06/2026 nhà thầu đã hoàn thành công việc.	Không	
6	Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	14.785	-	-	Ứng trước cho nhà thầu xây dựng. Tại thời điểm 31/12/2025 và 30/06/2026 khoản ứng trước đã được giảm trừ hết theo các hồ sơ nghiệm thu.	Không	

STT	Đối tượng/ Bên nhận trả trước	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	Nội dung giao dịch	Mối quan hệ với DSH	Nghị quyết thông qua
7	Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	-	-	8.000	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
8	Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp Đông Quang	-	-	6.200	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
9	Công Ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Xây Dựng Xuân Phong	-	3.609	5.109	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
10	Công Ty TNHH Vinh Thực	-	-	5.673	Ứng trước mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
11	Hội đồng giải phóng mặt bằng tỉnh Bắc Ninh	-	3.944	3.944	Khoản trả trước để giải phóng mặt bằng đường gom Bắc Ninh, tại công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Không	
12	Các đối tượng khác	20.770	57.687	45.254	Ứng trước cho các nhà thầu xây dựng và mua vật tư, hàng hóa phục vụ thi công	Không	
	Tổng cộng	**85.491**	**184.295**	**113.888**			

(Nguồn: DSH)

(*) Đối với khoản giao dịch với Công ty CP Đông Quang Holdings:

Hội đồng quản trị DSH đã thông qua Nghị quyết số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025 và Nghị quyết HĐQT số 18.03/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 18/03/2026 về việc mua 9.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định từ Công ty CP Đông Quang Holdings với giá trị dự kiến là 90 tỷ đồng. DSH đã đặt cọc 80 tỷ đồng cho Công ty CP Đông

Quang Holdings. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 16/06/2026 với giá trị 90 tỷ đồng để mua 9.000.000 cổ phần, tương đương 45% vốn điều lệ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định và DSH đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần trong tháng 06/2026.

Bảng 37: Các khoản phải thu lớn tại thời điểm 30/06/2026 tại Báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đối tượng	Giá trị tại ngày 30/06/2026	Diễn giải	Khả năng thu hồi
1	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	17.091.867.150	CTCP 479 Hòa Bình là nhà thầu thi công công trình cầu Sông Sò ở Nam Định. Hiện tại công trình này vẫn đang trong quá trình thanh toán và thực hiện hồ sơ điều chỉnh giá với chủ đầu tư. Hợp đồng thi công công trình hiện tại có hiệu lực đến tháng 11 năm 2026.	Có khả năng thu hồi toàn bộ
2	Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	25.025.032.940	Hiện tại DSH vẫn đang trong quá trình thực hiện các giao dịch cung cấp hàng hóa, vật tư cho Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC trong kỳ.	Có khả năng thu hồi toàn bộ
3	Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn là nhà thầu dự án Thi công xây dựng Kè bảo vệ bờ phía bờ Nam và đoạn kè bờ Bắc từ Km14+500 đến Km18+620 thuộc dự án Đầu tư xây dựng công trình Luồng cho tàu biển trọng tải lớn vào Sông Hậu (giai đoạn 2), khoản phải thu hiện tại là khoản chờ quyết toán và bảo hành. Các bên đang chờ hoàn thành thủ tục quyết toán với chủ đầu tư để thu hồi khoản phải thu này.	Có khả năng thu hồi toàn bộ
4	Tạm ứng	10.327.791.894	Tạm ứng cho các đội thi công xây dựng các công trình đang thực hiện và tạm ứng chi phí văn phòng.	Có khả năng thu hồi toàn bộ

(Nguồn: BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Bảng 38: Chi tiết các khoản tạm ứng

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung tạm ứng	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
I	**Tạm ứng đội thi công các công trình:**	**15.095**	**12.517**	**10.205**
1	Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang	-	1.009	1.032
2	Quốc lộ 14B Đà Nẵng	615	1.244	776
3	Cầu Sông Sò (*)	2.182	1.730	1.019
4	Cầu Sông Đáy	1.433	-	-
5	Kênh Chợ Gạo	1.021	-	-
6	Đường Hoàng Hoa Thám	1.194	1.511	1.838
7	Cầu Ngọc Hồi	-	2.222	1.222
8	Kè Sông Hậu	1.200	-	-
9	Cầu Hồng Hà	-	1.185	588
10	Đường Bộ Mới	1.181	1.078	178
11	Nút giao Mỹ Thuỷ	1.434	-	664
12	Nhà ở xã hội Bãi Viên	397	644	791
13	Các công trình khác	4.438	1.894	2.097
II	**Tạm ứng chi phí văn phòng**	**226**	**117**	**123**
	Tổng cộng	**15.321**	**12.634**	**10.328**

Nguồn: DSH

Số dư tạm ứng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho các đội thi công xây dựng (chiếm khoảng 99% tổng số dư tạm ứng) và tạm ứng phục vụ chi phí văn phòng (chiếm khoảng 1%). Các khoản tạm ứng được thanh toán theo tiến độ thực hiện công việc và trên cơ sở hồ sơ, chứng từ liên quan. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, một số công việc vẫn đang trong quá trình thực hiện, do đó các khoản tạm ứng liên quan chưa được quyết toán và tiếp tục được ghi nhận tại khoản mục Tạm ứng trên BCTC. Công ty thường xuyên theo dõi, đối chiếu và đôn đốc việc thanh toán các khoản tạm ứng theo quy định nội bộ của Công ty và các quy định liên quan.

Công ty đã rà soát chi tiết các khoản tạm ứng tại ngày 31/12/2024, ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026, đồng thời đối chiếu với danh sách người có liên quan của Công ty tại từng thời điểm.

Qua rà soát, tại ngày 31/12/2024 và ngày 30/06/2026, Công ty không có khoản tạm ứng nào cho người có liên quan của Công ty. Tại ngày 31/12/2025, trong số dư tạm ứng phục vụ Công trình Cầu Sông Sò (*), có 01 khoản tạm ứng trị giá 100.000.000 đồng cho một thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty. Khoản tiền này được tạm ứng để thực hiện các công việc phục vụ trực tiếp cho Công trình Cầu Sông Sò theo nhiệm vụ được giao, được theo dõi trên tài khoản tạm ứng của Công ty và đã được thanh toán/hoàn ứng đầy đủ trong Quý II/2026. Ngoài khoản tạm ứng 100.000.000 đồng nêu trên, tại ngày 31/12/2025 không có khoản tạm ứng nào khác cho người có liên quan của Công ty.

Bảng 39: Tình hình các khoản phải thu với bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	Nội dung	Mối liên quan với DSH	Nghị quyết thông qua
I	**Tại báo cáo Công ty mẹ**						
1	***Phải thu khách hàng ngắn hạn***	***444***	***6.954***	***3.208***			
1.1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	-	-	804	Phải thu tiền thi công công trình	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Nghị quyết số 04.08/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 04/8/2025 của HĐQT Công ty
1.2	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	444	6.954	2.404	Phải thu tiền thi công công trình	Công ty liên kết/Công ty con	Nghị quyết số 01.12.2023/NQ-HĐQT/ĐS ngày 01/12/2023 của HĐQT Công ty. Nghị quyết số 01.07.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 01/7/2025 của HĐQT Công ty
2	***Trả trước cho người bán ngắn hạn***	-	***80.000***	-			

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026	Nội dung	Mối liên quan với DSH	Nghị quyết thông qua
2.1	Công ty CP Đông Quang Holdings	-	80.000	-	Trả trước tiền mua Cổ phần	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Nghị quyết số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025 của HĐQT Công ty
3	***Phải thu khác***	**-**	**-**	***19.331***			
3.1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	19.331	Cổ tức từ công ty con	Công ty con	
II	**Tại báo cáo Hợp nhất**						
1	***Phải thu khách hàng ngắn hạn***	***444***	**-**	***804***			
1.1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	-	-	804	Phải thu tiền thi công công trình	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Nghị quyết số 04.08/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 04/8/2025 của HĐQT Công ty
1.2	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	444	-	-	Phải thu tiền thi công công trình	Công ty liên kết	Nghị quyết số 01.12.2023/NQ-HĐQT/ĐS ngày 01/12/2023 của HĐQT Công ty
2	***Trả trước cho người bán***	**-**	***80.000***	**-**			
2.1	Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	-	80.000	-	Trả trước tiền mua Cổ phần	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Nghị quyết số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025 của HĐQT Công ty

(Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng năm 2025 đã kiểm toán và 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Bảng 40: Tình hình các khoản phải thu quá hạn tại ngày 30/06/2026 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị đã trích lập dự phòng
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	0	0
Từ 1 năm đến 3 năm	0	0
Trên 3 năm	6.617.233.919	(6.617.233.919)
Cộng	**6.617.233.919**	**(6.617.233.919)**

(Nguồn: BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 41: Tình hình các khoản phải thu quá hạn tại ngày 30/06/2026 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Đồng

Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị đã trích lập dự phòng
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	0	0
Từ 1 năm đến 3 năm	0	0
Trên 3 năm	6.617.233.919	(6.617.233.919)
Cộng	**6.617.233.919**	**(6.617.233.919)**

(Nguồn: BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Bảng 42: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty

Đối tượng phải thu	Thời gian quá hạn	Số tiền phải thu tại 30/06/2026 *(Triệu đồng)*
Ban Quản lý Khu di tích địa đạo Củ Chi	Trên 3 năm	6.617
Tổng cộng		

Nguồn: DSH

Nguyên nhân và đánh giá khả năng thu hồi của Công ty:

Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm là khoản phải thu Ban Quản lý Khu di tích địa đạo Củ Chi của 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"*. Công trình đã hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào sử dụng; khoản công nợ được Công ty và chủ đầu tư thực hiện đối chiếu, xác nhận hàng năm và không phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2024, mặc dù khoản phải thu đã quá hạn, trong năm 2024 các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo việc rà soát, quyết toán và thu xếp nguồn vốn để thanh toán cho các nhà thầu, bao gồm Thông báo số 1014-TB/VPTU ngày 23/02/2024 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh, Thông báo số 409/TB-VP ngày 22/04/2024 của Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3484/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Tổ công tác quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Trên cơ sở các thông tin hiện có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu có khả năng thu hồi và chưa cần thiết phải trích lập dự phòng. Kiểm toán viên đã đưa nội dung này vào đoạn "Vấn đề cần nhấn mạnh" và không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2024.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2025, Công ty vẫn thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ với chủ đầu tư; tuy nhiên, trong năm 2025 Công ty chưa nhận được thêm văn bản hoặc thông tin mới từ cơ quan có thẩm quyền thể hiện tiến triển cụ thể về việc bố trí nguồn vốn và thời điểm thanh toán khoản công nợ. Đồng thời, thời gian quá hạn của khoản phải thu tiếp tục kéo dài. Trên cơ sở nguyên tắc thận trọng và các thông tin hiện có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2025, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.

❖ *Tổng các khoản phải trả:*

Công ty luôn thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản vay nợ từ các tổ chức tín dụng cũng được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi vay, không phát sinh nợ quá hạn. Công ty không vi phạm các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết với các nhà cung cấp, đối tác, tổ chức tín dụng.

Bảng 43: Tình hình các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
I	**Nợ ngắn hạn**	**380.141**	**564.031**	**+48,37%**	**544.414**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	131.099	185.658	+41,62%	154.841
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	83.729	175.531	+109,64%	220.581
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	-		13.999
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.294	6.237	+89,34%	6.864
5	Phải trả người lao động	1.609	3.091	+92,14%	2.194
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.019	8.220	+36,57%	10.835

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	7.499	+100,00%	7.252
8	Phải trả ngắn hạn khác	33.869	23.790	-29,76%	24.009
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	119.879	153.183	+27,78%	101.811
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	643	821	+27,72%	2.029
II	**Nợ dài hạn**	**84.472**	**1.481.695**	**+1.654,07%**	**1.295.589**
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	79.887	26.449	-66,89%	6.099
2	Phải trả dài hạn khác	100	100	0,00%	100
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.485	1.455.146	+32.341,65%	1.289.390
III	**Tổng các khoản phải trả**	**464.613**	**2.045.727**	**+340,31%**	**1.840.003**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Dựa trên số liệu tại Bảng 43 về tình hình các khoản phải trả hợp nhất, cơ cấu nguồn vốn của Công ty có sự thay đổi đáng kể trong năm 2025 khi tổng các khoản phải trả tăng mạnh từ 464,61 tỷ đồng lên 2.045,73 tỷ đồng, tương ứng tăng 340,31% và duy trì ở mức cao 1.840,00 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Nguyên nhân chính là trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang trở thành công ty con và được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, theo đó các khoản vay phục vụ đầu tư dự án BOT được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Vì vậy, vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng từ 4,49 tỷ đồng lên 1.455,15 tỷ đồng, là yếu tố chủ yếu làm tăng tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm. Bên cạnh đó, nợ ngắn hạn tăng 183,89 tỷ đồng, tương ứng 48,35%, chủ yếu do phải trả người bán tăng 54,56 tỷ đồng, người mua trả tiền trước tăng 91,80 tỷ đồng và vay, nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 33,30 tỷ đồng, phù hợp với sự gia tăng quy mô hoạt động và phạm vi hợp nhất của Công ty. Như vậy, mức tăng nợ phải trả trong năm 2025 chủ yếu xuất phát từ thay đổi phạm vi hợp nhất và việc ghi nhận các khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang, không hoàn toàn phản ánh việc Công ty mẹ phát sinh mới một lượng nợ vay tương ứng trong năm. Tại thời điểm 30/06/2026, tổng nợ phải trả của Công ty đạt 1.840,00 tỷ đồng, giảm 205,73 tỷ đồng, tương ứng giảm 10,06% so với thời điểm 31/12/2025. Mức giảm chủ yếu đến từ việc giảm các khoản vay và nợ thuê tài chính: nợ dài hạn giảm 186,10 tỷ đồng, chủ yếu do vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 165,76 tỷ đồng; đồng thời người mua trả tiền trước dài hạn giảm 20,35 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn giảm 19,62 tỷ đồng, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 51,37 tỷ đồng và phải trả người bán giảm 30,82 tỷ đồng. Biến động nợ phải trả trong kỳ chủ yếu phản ánh việc thực hiện nghĩa vụ trả

nợ vay theo kế hoạch và thanh toán các khoản công nợ, qua đó làm giảm quy mô nợ phải trả và dư nợ vay của Công ty so với thời điểm cuối năm 2025.

Bảng 44: Tình hình các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	%(+/-)	30/06/2026
I	**Nợ ngắn hạn**	**379.300**	**420.946**	**+10,98%**	**431.799**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	130.287	152.063	+16,71%	125.826
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	83.729	175.531	+109,64%	220.581
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.269	84	-97,43%	195
4	Phải trả người lao động	1.604	630	-60,72%	1.342
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.019	3.537	-41,23%	284
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	271		271
7	Phải trả ngắn hạn khác	33.869	23.103	-31,79%	23.317
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	119.879	64.905	-45,86%	57.954
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	643	821	+27,72%	2.029
II	**Nợ dài hạn**	**84.472**	**27.081**	**-67,94%**	**6.554**
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	79.887	26.449	-66,89%	6.099
2	Phải trả dài hạn khác	100	100	0,00%	100
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.485	531	-88,16%	354
III	**Tổng các khoản phải trả**	**463.772**	**448.026**	**-3,40%**	**438.352**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Khoản phải trả của Công ty mẹ có xu hướng giảm nhẹ trong giai đoạn 2024–2025, từ 463,77 tỷ đồng xuống còn 448,03 tỷ đồng, tương ứng giảm 3,40%. Trong đó, nợ ngắn hạn lại tăng 10,98%, đạt 420,95 tỷ đồng vào cuối năm 2025, chủ yếu do khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh 109,64%, từ 83,73 tỷ đồng lên 175,53 tỷ đồng do Công ty nhận được nhiều tiền ứng trước

từ khách hàng, phản ánh tín hiệu tích cực về hoạt động kinh doanh và triển khai dự án. Ngược lại, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm mạnh 45,86%, cho thấy doanh nghiệp đã giảm bớt áp lực vay nợ ngắn hạn và cải thiện cơ cấu nguồn vốn. Bên cạnh đó, nợ dài hạn giảm đáng kể 67,94%, từ 84,47 tỷ đồng xuống còn 27,08 tỷ đồng, chủ yếu do khoản người mua trả tiền trước dài hạn và vay nợ tài chính dài hạn đều giảm mạnh. Đến thời điểm 30/06/2026, tổng phải trả giảm nhẹ còn 438,35 tỷ đồng, tương ứng giảm 2,16% so với cuối năm 2025; trong đó nợ ngắn hạn tăng lên 431,80 tỷ đồng và nợ dài hạn tiếp tục giảm về 6,55 tỷ đồng, cơ cấu nợ tiếp tục nghiêng về ngắn hạn. Điều này cho thấy Công ty đang tăng cường sử dụng nguồn vốn từ khách hàng ứng trước để phục vụ hoạt động kinh doanh.

Bảng 45: Số dư khoản vay và nợ thuê tài chính (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Vay ngắn hạn	**119.879**	**153.183**	**101.811**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ	27.508	10.104	16.797
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Mỹ Đình	73.840	33.282	30.538
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Bến Thành	8.000	-	-
Ngân hàng VPBank – Chi nhánh Kinh Đô	-	20.049	10.289
Công ty TNHH Hoàn Hảo	10.000	-	-
Vay cá nhân	530	1.470	330
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Sở giao dịch	-	88.278	43.857
Vay dài hạn	**4.485**	**1.455.146**	**1.289.390**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Mỹ Đình	885	531	354
Vay cá nhân	3.600	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Sở giao dịch	-	1.454.614	1.289.035
Tổng cộng	**124.364**	**1.608.329**	**1.391.201**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Dư nợ vay và nợ thuê tài chính hợp nhất tăng mạnh trong năm 2025 do hợp nhất báo cáo tài chính

với công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Tổng dư nợ từ mức 124,36 tỷ đồng tại ngày 31/12/2024 đã tăng lên 1.608,33 tỷ đồng vào ngày 31/12/2025, tương đương tăng hơn 12 lần, trước khi giảm xuống còn 1.391,20 tỷ đồng tại thời điểm 30/06/2026. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ vay dài hạn, tăng từ 4,49 tỷ đồng lên 1.455,15 tỷ đồng trong năm 2025, trong đó khoản vay lớn nhất phát sinh tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Sở giao dịch với giá trị 1.454,61 tỷ đồng. Đây là khoản vay dài hạn ở công ty con để phục vụ cho dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang.

Ở chiều ngược lại, vay ngắn hạn chỉ tăng ở mức vừa phải, từ 119,88 tỷ đồng lên 153,18 tỷ đồng năm 2025 và giảm còn 101,81 tỷ đồng vào 30/6/2026. Cơ cấu vay ngắn hạn có sự dịch chuyển giữa các tổ chức tín dụng khi dư nợ tại BIDV và Agribank giảm dần, trong khi phát sinh thêm các khoản vay tại VPBank và Vietcombank. Đến 30/6/2026, tổng dư nợ đã giảm 13,50% so với cuối năm 2025, xuống còn 1.391,20 tỷ đồng, trong đó vay dài hạn còn 1.289,39 tỷ đồng.

Bảng 46: Số dư khoản vay và nợ thuê tài chính (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Vay ngắn hạn	**119.879**	**64.905**	**57.954**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Láng Hạ	27.508	10.104	16.797
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Mỹ Đình	73.840	33.282	30.538
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Bến Thành	8.000	-	-
Ngân hàng VPBank – Chi nhánh Kinh Đô	-	20.049	10.289
Công ty TNHH Hoàn Hảo	10.000	-	-
Vay cá nhân	530	1.470	330
Vay dài hạn	**4.485**	**531**	**354**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	885	531	354
Vay cá nhân	3.600	-	-
Tổng cộng	**124.364**	**65.436**	**58.308**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Dư nợ vay và nợ thuê tài chính của Công ty mẹ có xu hướng giảm mạnh trong giai đoạn 2024 –

6 tháng đầu năm 2026. Tổng dư nợ từ mức 124,36 tỷ đồng tại ngày 31/12/2024 giảm xuống còn 65,44 tỷ đồng vào cuối năm 2025, tương ứng giảm khoảng 47,4%, và tiếp tục giảm còn 58,31 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Trong đó, vay ngắn hạn chiếm tỷ trọng chủ yếu nhưng cũng giảm đáng kể từ 119,88 tỷ đồng xuống 64,91 tỷ đồng năm 2025 và còn 57,95 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc giảm dư nợ tại Agribank, BIDV, tất toán khoản vay tại TPBank và Công ty TNHH Hoàn Hảo. Đồng thời, công ty có phát sinh khoản vay mới tại VPBank trong năm 2025 nhưng quy mô không lớn.

Đối với vay dài hạn, dư nợ giảm mạnh từ 4,49 tỷ đồng xuống còn 0,53 tỷ đồng vào cuối năm 2025 và tiếp tục giảm còn 0,35 tỷ đồng tại ngày 30/06/2026, cho thấy Công ty gần như đã hoàn tất thanh toán các khoản vay dài hạn trước đây. Nhìn chung, cơ cấu nợ vay của Công ty mẹ đang được cải thiện theo hướng giảm đòn bẩy tài chính, thu hẹp nghĩa vụ nợ và tăng khả năng tự chủ về nguồn vốn. Việc duy trì dư nợ ở mức thấp cũng góp phần giảm áp lực chi phí lãi vay và nâng cao mức độ an toàn tài chính cho Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi, gốc vay và không có nợ quá hạn. Công ty xác định có đầy đủ khả năng trả nợ đối với tất cả các khoản nợ vay hiện tại của Công ty.

❖ **Các khoản vay ngân hàng tại thời điểm 30/06/2026 của Công ty**

✓ Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ theo các hợp đồng tín dụng như sau:

(i) 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.

(ii) 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.

✓ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình theo các hợp đồng tín dụng như sau:

(i). Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/12738127/HĐTD ký ngày 21/07/2025 kèm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2025/12738127/VBSĐ ký ngày 03/12/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình với hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 560 tỷ đồng trong đó hạn mức vay, bảo lãnh, mở L/C lĩnh vực xây lắp là 50 tỷ đồng, thương mại là 10 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tới ngày 15/07/2026, 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.

(ii). 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.

(iii). 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).

✓ 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; Hạn mức phát hành L/C: 70 tỷ đồng liên thông với hạn mức vay và tương đương vay.

- 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.

- ✓ 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 đồng. 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 đồng. 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.
- ✓ Khoản vay của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch với tư cách là thành viên đầu mối, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - TT KHDN lớn phía Bắc theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/HDTD/BOT ngày 20/11/2014 và các phụ lục kèm theo để thực hiện Dự án "Đầu tư xây dựng Công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BOT", thời hạn tín dụng của các khoản vay không quá ngày 30/09/2031;

lãi vay thay đổi theo từng thời kỳ; tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền thu phí đường bộ Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang.

❖ **Các khoản vay cá nhân tại thời điểm 30/06/2026**

Khoản vay ông Nguyễn Quang Bình theo hợp đồng cho vay tiền ngày 01/02/2024 với số tiền cho vay: 530.000.000 đồng, dư nợ vay cuối kỳ: 330.000.000 đồng. 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: Tín chấp. Ông Nguyễn Quang Bình không là người có liên quan của Công ty hoặc người nội bộ.

2.1.5. *Các khoản phải nộp theo luật định*

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật.

Bảng 47: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Thuế GTGT	5.289.183	-	3.552.598.619
2	Thuế TNDN	3.191.724.646	6.108.876.308	3.182.220.349
3	Thuế TNCN	97.125.560	128.103.307	129.026.703
Tổng cộng		**3.294.139.389**	**6.236.979.615**	**6.863.845.671**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 48: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Thuế GTGT	-	-	-
2	Thuế TNDN	3.173.599.975	32.962.291	86.212.567
3	Thuế TNCN	95.832.971	51.170.221	108.796.823
Tổng cộng		**3.269.432.946**	**84.132.512**	**195.009.390**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

2.1.6. *Trích lập các quỹ*

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, mức trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định. Công ty thực hiện trích lập các Quỹ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Bảng 49: Trích lập các quỹ theo luật định trong năm (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Quỹ đầu tư phát triển	396.852.688	396.852.688	396.852.688
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	643.087.648	821.359.648	2.028.533.444
Tổng cộng	**1.039.940.336**	**1.218.212.336**	**2.425.386.132**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 50: Trích lập các quỹ theo luật định trong năm (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
Quỹ đầu tư phát triển	396.852.688	396.852.688	396.852.688
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	643.087.648	821.359.648	2.028.533.444
Tổng cộng	**1.039.940.336**	**1.218.212.336**	**2.425.386.132**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

2.1.7. *Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất*

Không có

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 51: Một số Chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Khoản mục	Đơn vị	BCTC Hợp nhất			BCTC riêng		
		Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	1,15	1,01	-12,30%	1,12	1,19	+6,57%
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1,02	0,93	-8,63%	0,99	1,09	+10,22%

Khoản mục	Đơn vị	BCTC Hợp nhất			BCTC riêng		
		Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,67	0,64	-3,85%	0,82	0,54	-33,57%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	2,01	1,80	-10,78%	4,54	1,19	-73,67%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động							
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	lần	0,89	0,22	-75,64%	1,05	0,61	-41,92%
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	lần	1,35	0,84	-37,82%	1,37	0,91	-33,55%
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	lần	6,47	8,78	+35,78%	6,41	8,78	+36,86%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	8,43%	50,69%	+501,47%	1,63%	5,72%	+252,06%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	7,52%	11,02%	+46,60%	1,70%	3,48%	+104,46%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	26,58%	46,79%	+76,05%	10,45%	10,12%	-3,19%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	(đồng/cổ phần)	5.281	17.061	+223,06%	1.015	1.998	+96,84%

(Nguồn: Tính toán theo số liệu BCTC riêng và hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán của DSH)

2.2.1. *Khả năng thanh toán*

Các chỉ tiêu khả năng thanh toán của Công ty nhìn chung được duy trì ở mức an toàn trong giai đoạn 2024–2025. Đối với BCTC hợp nhất, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm nhẹ từ 1,15 lần xuống 1,01 lần, cho thấy tài sản ngắn hạn vẫn đủ bù đắp các khoản nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh

cũng giảm từ 1,02 lần xuống 0,93 lần, phản ánh áp lực thanh khoản ngắn hạn tăng lên do quy mô nợ ngắn hạn tăng nhanh hơn tài sản có tính thanh khoản cao. Nguyên nhân của việc này là do nợ ngắn hạn hợp nhất tăng mạnh 48,37% (từ 380,14 tỷ đồng lên 564,03 tỷ đồng) dưới ảnh hưởng của việc hợp nhất các khoản nợ vay đến hạn của công ty con. Trong khi đó, tại BCTC riêng, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,12 lần lên 1,19 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,99 lần lên 1,09 lần, cho thấy Công ty mẹ cải thiện tốt khả năng đáp ứng nghĩa vụ nợ ngắn hạn và duy trì dòng tiền ổn định hơn. Sự dịch chuyển tích cực này xuất phát từ việc tài sản ngắn hạn tăng mạnh 18,27% (từ 424,95 tỷ đồng lên 502,58 tỷ đồng), chủ yếu nhờ lượng tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu mới giúp lượng tiền và tiền gửi ngân hàng tăng mạnh, trong khi nợ ngắn hạn chỉ tăng chậm hơn ở mức 10,98%.

Trước xu hướng giảm của hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh trên BCTC hợp nhất, Công ty tăng cường quản trị dòng tiền và cân đối kỳ hạn giữa tài sản với nguồn vốn. Công ty chủ động xây dựng kế hoạch thu – chi theo từng tháng, đẩy nhanh công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi công nợ; đồng thời duy trì lượng tiền và tiền gửi ngân hàng phù hợp để đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn.

Bên cạnh đó, Công ty rà soát cơ cấu nợ vay tại các công ty con, ưu tiên chuyển đổi một phần các khoản vay ngắn hạn phục vụ đầu tư dài hạn sang nguồn vốn có kỳ hạn phù hợp, đồng thời làm việc với các tổ chức tín dụng để gia hạn, tái cơ cấu hoặc phân bổ hợp lý lịch trả nợ. Việc kiểm soát chặt hàng tồn kho, các khoản phải thu và hạn chế phát sinh nghĩa vụ nợ ngắn hạn không cần thiết cũng sẽ góp phần cải thiện khả năng thanh khoản hợp nhất trong các kỳ tiếp theo.

2.2.2. *Cơ cấu vốn*

Cơ cấu nguồn vốn của Công ty có xu hướng an toàn hơn trong năm 2025. Tại BCTC hợp nhất, hệ số nợ trên tổng tài sản giảm từ 0,67 lần xuống 0,64 lần, đồng thời hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm từ 2,01 lần xuống 1,80 lần, cho thấy Công ty đã từng bước giảm mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay. Sự ổn định vững chắc này được bồi đắp bởi việc vốn chủ sở hữu hợp nhất tăng mạnh gấp 4,93 lần (đạt 1.139,13 tỷ đồng) nhờ dòng vốn mới phát hành, thặng dư lợi nhuận giữ lại và việc ghi nhận thêm 450,66 tỷ đồng lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Đối với BCTC riêng, mức cải thiện rõ rệt hơn khi hệ số nợ trên tổng tài sản giảm mạnh từ 0,82 lần xuống 0,54 lần và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm từ 4,54 lần xuống 1,19 lần. Điều này phản ánh Công ty mẹ đã giảm đáng kể áp lực đòn bẩy tài chính, tăng cường năng lực tự chủ vốn và cải thiện mức độ an toàn tài chính trong hoạt động kinh doanh. Nguyên nhân trực tiếp là do vốn chủ sở hữu riêng tăng gấp 3,67 lần (từ 102,18 tỷ đồng lên 374,97 tỷ đồng) sau khi hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên 350,00 tỷ đồng vào cuối năm 2025.

Các hệ số phản ánh cơ cấu vốn của Công ty đều được cải thiện trong năm 2025, do đó Công ty tiếp tục duy trì chính sách tài chính thận trọng, kiểm soát mức độ sử dụng đòn bẩy và ưu tiên nguồn vốn chủ sở hữu, lợi nhuận giữ lại từ các nguồn vốn dài hạn cho nhu cầu đầu tư. Các khoản vay mới được xem xét trên cơ sở khả năng tạo dòng tiền, hiệu quả của từng dự án và mức độ phù hợp giữa kỳ hạn vay với thời gian thu hồi vốn.

2.2.3. *Năng lực hoạt động*

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản có xu hướng giảm nhưng khả năng quản lý hàng tồn kho được cải thiện. Tại BCTC hợp nhất, vòng quay tổng tài sản giảm mạnh từ 0,89 lần xuống 0,22 lần và vòng quay vốn lưu động giảm từ 1,35 lần xuống 0,84 lần, cho thấy tốc độ tạo doanh thu trên quy mô tài sản và vốn lưu động chậm lại. Hiện tượng suy giảm tốc độ quay vòng này xuất phát từ việc doanh thu thuần hợp nhất năm 2025 tạm thời giảm 32,94% trong khi tổng tài sản hợp nhất bình quân tăng mạnh sau khi tích hợp toàn bộ danh mục tài sản hạ tầng BOT đường bộ có nguyên giá hơn 3.700 tỷ đồng vào ngày 31/12/2025. Tại BCTC riêng, các chỉ tiêu này cũng giảm từ 1,05 lần xuống 0,61 lần và từ 1,37 lần xuống 0,91 lần. Sự sụt giảm về hiệu suất vòng quay này chủ yếu do doanh thu thuần riêng năm 2025 giảm 32,44% kết hợp với sự gia tăng quy mô tài sản riêng sau đợt chào bán cổ phần tăng vốn đầu tư. Ngược lại, vòng quay hàng tồn kho tăng từ 6,47 lần lên 8,78 lần ở báo cáo hợp nhất và từ 6,41 lần lên 8,78 lần ở báo cáo riêng, do toàn bộ hàng tồn kho của Công ty là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tại các dự án, công trình xây lắp, nên việc hệ số vòng quay hàng tồn kho tăng phản ánh Công ty đã đẩy mạnh thi công, nghiệm thu và bàn giao khối lượng công trình làm giảm chi phí dở dang kéo dài tại các công trình như: công trình Đường bộ mới, Xây dựng các nhánh đường bờ tả rạch Mỹ Thủy, Công trình cầu vượt sông Đáy, đã giúp hàng tồn kho giảm còn 42,95 tỷ đồng cuối năm 2025 theo báo cáo tài chính hợp nhất.

Đối với sự suy giảm của vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động, Công ty tập trung nâng cao hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu, đặc biệt là các tài sản hạ tầng BOT mới được hợp nhất. Công ty tiếp tục tối ưu công tác vận hành, kiểm soát chi phí bảo trì, tăng cường ứng dụng công nghệ trong tổ chức thu phí và theo dõi lưu lượng phương tiện nhằm cải thiện doanh thu, dòng tiền và hiệu suất sử dụng tài sản.

2.2.4. *Khả năng sinh lời*

Khả năng sinh lời của Công ty có sự cải thiện tích cực trong năm 2025, đặc biệt tại báo cáo hợp nhất. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (ROS) hợp nhất tăng mạnh từ 8,43% lên 50,69%, cho thấy biên lợi nhuận được cải thiện đáng kể. Đồng thời, ROA tăng từ 7,52% lên 11,02% và ROE tăng từ 26,58% lên 46,79%. Việc tăng trưởng của ROA và ROE tại báo cáo hợp nhất chủ yếu là nhờ khoản thu nhập từ mua rẻ khoản đầu tư trị giá 223,93 tỷ đồng được ghi nhận vào thu nhập khác khi Công ty nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58% để chuyển đổi đơn vị này thành công ty con. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng tăng mạnh từ 5.281 đồng/cổ phần lên 17.061 đồng/cổ phần, cho thấy lợi ích dành cho cổ đông được cải thiện rõ rệt. Đối với BCTC riêng, các chỉ tiêu sinh lời cũng ghi nhận xu hướng tăng trưởng khi ROS tăng từ 1,63% lên 5,72% và ROA tăng từ 1,70% lên 3,48%, dù ROE giảm nhẹ từ 10,45% xuống 10,12%. Việc ROE không tăng tương ứng với lợi nhuận là do quy mô vốn chủ sở hữu bình quân của công ty mẹ tăng mạnh từ 97,10 tỷ đồng lên 238,57 tỷ đồng sau đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn thêm 250 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu vào cuối năm 2025. Nhìn chung, các chỉ tiêu cho thấy

Công ty đang cải thiện hiệu quả hoạt động và khả năng tạo lợi nhuận trong năm 2025 (Diễn giải chi tiết về biến động của hệ số ROA và ROE đã được trình bày tại Mục 10.4.2 Phần IV).

Công ty tiếp tục rà soát cơ cấu hoạt động kinh doanh, ưu tiên các lĩnh vực có biên lợi nhuận và hiệu quả sử dụng vốn cao, hạn chế các hoạt động thương mại có biên lợi nhuận thấp hoặc chiếm dụng nhiều vốn lưu động. Song song với đó, Công ty tăng cường quản trị chi phí, kiểm soát chi phí tài chính và chi phí quản lý, qua đó từng bước nâng cao lợi nhuận tương ứng với quy mô vốn chủ sở hữu mới và cải thiện các hệ số khả năng sinh lời trong các kỳ tiếp theo.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty

3.1. Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đối với BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty

❖ ***Tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán:***

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất".

"Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 4.8 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Trong số dư phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2024 của Công ty có một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán liên quan đến các công trình xây dựng sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước. Việc thu hồi các khoản phải thu này phụ thuộc vào việc các chủ đầu tư được giải ngân nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Công ty vẫn đang tích cực làm việc với các chủ đầu tư để thu hồi các khoản công nợ quá hạn này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng sẽ thu hồi được các khoản phải thu này nên việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản công nợ nêu trên là không cần thiết.

Vấn đề nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán viên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 10 tháng 06 năm 2024."

❖ ***Tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán:***

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng

như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng".

"Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 4.8 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Trong số dư phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2024 của Công ty có một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán liên quan đến các công trình xây dựng sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước. Việc thu hồi các khoản phải thu này phụ thuộc vào việc các chủ đầu tư được giải ngân nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Công ty vẫn đang tích cực làm việc với các chủ đầu tư để thu hồi các khoản công nợ quá hạn này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng sẽ thu hồi được các khoản phải thu này nên việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản công nợ nêu trên là không cần thiết.

Vấn đề nhấn mạnh này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán viên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này vào ngày 10 tháng 06 năm 2024."

❖ ***Giải trình của Công ty đối với vấn đề nhấn mạnh của Đơn vị kiểm toán:***

Vấn đề nhấn mạnh tại Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán liên quan đến một số khoản phải thu đã quá hạn thanh toán phát sinh từ các hợp đồng thi công công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, trong đó chủ yếu là khoản phải thu từ Ban Quản lý Khu di tích Địa đạo Củ Chi. Công trình đã hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào sử dụng; khoản công nợ được Công ty và chủ đầu tư thực hiện đối chiếu, xác nhận hàng năm và không phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2024, mặc dù khoản phải thu đã quá hạn, trong năm 2024 các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo việc rà soát, quyết toán và thu xếp nguồn vốn để thanh toán cho các nhà thầu, bao gồm Thông báo số 1014-TB/VPTU ngày 23/02/2024 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh, Thông báo số 409/TB-VP ngày 22/04/2024 của Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3484/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Tổ công tác quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Trên cơ sở các thông tin hiện có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu có khả năng thu hồi và chưa cần thiết phải trích lập dự phòng. Kiểm toán viên đã đưa nội dung này vào đoạn "Vấn đề cần nhấn mạnh" và không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2024.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2025, Công ty vẫn thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ với chủ đầu tư; tuy nhiên, trong năm 2025 Công ty chưa nhận được thêm văn bản hoặc thông tin mới từ cơ quan có thẩm quyền thể hiện tiến triển cụ thể về việc bố trí nguồn vốn và thời điểm

thanh toán khoản công nợ. Đồng thời, thời gian quá hạn của khoản phải thu tiếp tục kéo dài. Trên cơ sở nguyên tắc thận trọng và các thông tin hiện có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2025, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.

3.2. Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đối với BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty

❖ ***Tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán:***

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất".

❖ ***Tại Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán:***

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng".

3.3. Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đối với BCTC giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét của Công ty

❖ ***Tại Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét:***

"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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026,kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 giữa niên độ".

❖ ***Tại Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét:***

"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 đơn vị 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 giữa niên độ".

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 52: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Năm 2026		Thực hiện 6 tháng đầu năm 2026	% Hoàn thành kế hoạch năm 2026
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm 2025		
I. Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ					
Vốn điều lệ	350.000	392.000	+12,00%	350.000	89,29%
Doanh thu thuần (*)	421.767	564.974	+33,95%	146.071	25,85%
Lợi nhuận trước thuế	24.218	11.292	-53,37%	14.816	131,21%
Lợi nhuận sau thuế	24.143	10.807	-55,24%	14.728	136,28%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn góp chủ sở hữu (%)	6,9%	2,8%	-59,42%	4,21%	150,28%
II. Kế hoạch kinh doanh hợp nhất					
Vốn điều lệ	350.000	392.000	+12,00%	350.000	89,29%
Doanh thu thuần	421.989	1.223.030	+189,83%	477.254	39,02%
Lợi nhuận trước thuế	213.992	238.263	+11,34%	115.043	48,28%
Lợi nhuận sau thuế	213.900	202.933	-5,13%	108.964	53,69%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn góp chủ sở hữu (%)	61,1%	51,8%	-15,22%	31,13%	60,10%
Tỷ lệ Chi trả cổ tức (phát hành cổ phiếu để trả cổ tức)	12%	-	-	-	-

(Nguồn: DSH)

(*): Trình bày chi tiết tại Bảng 53

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 và chi trả cổ tức năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 22/04/2026 của Công ty. Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2026 sẽ được Hội đồng quản trị Công ty đánh giá dựa trên tình hình thực tế và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2027 thông qua.

Đối với kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ: Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2026 giảm lần lượt 53,37% và 55,24% so với năm 2025, chủ yếu do cổ tức/lợi nhuận được chia từ công ty con dự kiến giảm từ 33,75 tỷ đồng nhận được trong năm 2025 xuống chỉ còn 19,33 tỷ đồng nhận được trong năm 2026, tương ứng giảm 14,42 tỷ đồng (42,73%) do chính sách chia cổ tức của công ty con. Đồng thời, vốn điều lệ dự kiến tăng 12% làm tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn góp chủ sở hữu giảm từ 6,9% xuống 2,8%. Chi phí thuê nhân công và giá vật tư trong năm 2026 cũng được Công ty đánh giá sẽ tăng cao do ảnh hưởng của giá xăng dầu tăng. Trong khi đó, doanh thu thuần Công ty mẹ vẫn dự kiến tăng 33,95%, cho thấy mức giảm lợi nhuận chủ yếu xuất phát từ thay đổi cơ cấu nguồn thu nhập.

Đối với kế hoạch kinh doanh hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2026 giảm 5,13% so với năm 2025, trong khi doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế dự kiến tăng lần lượt 189,83% và 11,34%. Nguyên nhân chủ yếu do chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo kế hoạch năm 2026 tăng so với năm 2025 xuất phát từ việc phần thu nhập được bù trừ khi xác định nghĩa vụ thuế trong năm giảm đáng kể, làm tăng thu nhập tính thuế. Bên cạnh đó, vốn điều lệ dự kiến tăng 12% làm tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn góp chủ sở hữu giảm từ 61,1% xuống 51,8%.

Ngày 07/09/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07.09/2026/NQ-HĐQT/DSH về việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với nội dung chính như sau:

- **Tên cổ phiếu**	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
- **Loại cổ phiếu**	:	Cổ phiếu phổ thông.
- **Mệnh giá cổ phiếu**	:	10.000 đồng.
- **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành**	:	35.000.000 cổ phiếu.
- **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2025**	:	4.200.000 cổ phiếu *(Bốn triệu hai trăm nghìn cổ phiếu)*
- **Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành)**	:	12%
- **Tỷ lệ thực hiện quyền**	:	100:12 (cổ đông đang sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được quyền nhận thêm 12 cổ phiếu mới)
- **Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá**	:	42.000.000.000 đồng *(Bốn mươi hai tỷ đồng)*

- Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành đợt phát hành	:	392.000.000.000 đồng *(Ba trăm chín mươi hai tỷ đồng)* tương ứng với 39.200.000 cổ phần (*Ba mươi chín triệu hai trăm nghìn cổ phần*).
- Nguồn phát hành	:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2025 theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Công ty.
- Hình thức phát hành	:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025
- Đối tượng phát hành	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để trả cổ tức.
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ	:	Số cổ phiếu phát hành để trả cổ tức sẽ làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ. Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 668 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu. Khi đó cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu mới phát hành thêm để trả cổ tức tương ứng là: (668*12) /100 = 80,16 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống nêu trên, số cổ phiếu cổ đông A nhận được là 80 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ 0,16 phát sinh sẽ bị hủy bỏ.
- Điều kiện chuyển nhượng	:	Cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Thời gian thực hiện	:	Dự kiến trong Quý III – IV/2026, sau khi có văn bản chấp thuận của UBCKNN.
- Thực hiện điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và đăng ký giao dịch/niêm yết bổ sung	:	Sau khi kết thúc đợt phát hành và báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước, toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thành công thực tế sẽ được Công ty thực hiện điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán

Việt Nam và đăng ký giao dịch/niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định và tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện.

Công ty đang thực hiện triển khai các thủ tục liên quan để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.

4.2. Căn cứ đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty được xây dựng trên cơ sở các giả định thận trọng dựa trên tình trạng hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty, sự ảnh hưởng của các yếu tố vĩ mô về kinh tế, chính trị, xã hội và bám sát định hướng chiến lược của Công ty trong trung hạn và dài hạn.

Điều kiện thị trường thuận lợi: Nền kinh tế dự kiến tiếp tục phục hồi và tăng trưởng, kéo theo nhu cầu đầu tư xây dựng và hạ tầng tăng; Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công (giao thông, hạ tầng kỹ thuật), phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch và mở rộng khu công nghiệp, …. Tín hiệu tích cực từ yếu tố vĩ mô giúp Công ty có cơ sở để mở rộng thị trường, tăng cơ hội trúng thầu và đầu tư, phát triển dự án.

Năng lực nội tại của doanh nghiệp: DSH đã có nhiều năm kinh nghiệm thi công các công trình từ giao thông, thủy lợi, hạ tầng, … với đội ngũ kỹ sư, cán bộ quản lý có trình độ cao, năng lực tài chính ổn định, … là yếu tổ then chốt giúp Công ty đảm bảo triển khai đồng thời nhiều dự án, cũng như khả năng kiểm soát tiến độ, chất lượng các công trình thi công.

Các hợp đồng xây lắp đã ký và chuyển tiếp từ năm trước: Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ cam kết với chủ đầu tư: Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng; dự án đầu tư xây dựng cầu Ngọc Hồi; dự án Tuyên Quang – Hà Giang; Dự án vành đai 4 – cầu Hồng Hà; dự án Ba Sao – Bái Đính, … là nguồn đảm bảo cho doanh thu và tính liên tục trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2026.

Bên cạnh lĩnh vực xây lắp, Công ty tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các dự án đầu tư hạ tầng, các dự án bất động sản khu công nghiệp, nhà ở xã hội, năng lượng, …

Ngoài ra, việc nâng cao bộ máy quản lý và chất lượng nguồn nhân lực không chỉ là yêu cầu trước mắt mà còn là chiến lược lâu dài của Công ty để tạo nền tảng vững chắc để triển khai hiệu quả kế hoạch kinh doanh trong năm 2026 và phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

Bảng 53: Chi tiết kế hoạch doanh thu năm 2026 của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Công trình/ Dự án	Hợp đồng	Dự kiến Doanh thu thực hiện năm 2026
1	Dự án nâng cấp, mở rộng QL14B, Đà Nẵng	Hợp đồng 12/2023/HĐXD-SGTVT về Thi công xây dựng; 02/2024/HĐ/C4-ĐS về Thi công xây dựng	145.185
2	Dự án ĐTXD cầu Ngọc Hồi	Hợp đồng 2008/2025/HĐXD/L18-ĐS về Thi công xây dựng	119.358
3	Dự án Tuyên Quang - Hà Giang	Hợp đồng 68/2025/HĐ-XL về Thi công xây dựng	63.906
4	Dự án VĐ4 - Cầu Hồng Hà	Hợp đồng 3110/2025/HĐ.XL-NS.01.01 về Thi công xây dựng	95.582
5	Dự án Ba Sao - Bái Đính	Hợp đồng 54/2025/HĐXD/BQLCTGT về Thi công xây dựng	6.391
6	Dự án Cổ Dương	Hợp đồng 60/2025/HĐXD-ĐCD về Thi công xây dựng	13.512
7	Dự án Mỹ Thủy	Hợp đồng 06/HĐKT/319-ĐS về Cho thuê thiết bị thi công, nhân công	30.901
8	Đường Hoàng Hoa Thám	Hợp đồng số 463/2017/HĐ-KQL1-KHĐT về Thi công xây dựng	4.865
9	Công trình Đường Bộ Mới	Hợp đồng 16/2023/HĐ-XD/DA2 về Thi công xây dựng; Hợp đồng 619/2023/HĐXD về Thi công xây dựng; Hợp đồng 669/2024/HĐXD/479HB-ĐS về Thi công xây dựng	28.901
10	Công trình trùng tu BOT	Hợp đồng 2024-TT-01XL/HĐKT-BOT về Thi công xây dựng	4.357
11	Dự án NOXH Bãi Viên	Hợp đồng 4.8/2025/HĐTTXD/ĐTNĐ-ANĐS về Thi công xây dựng	52.017
Tổng cộng			**564.974**

(Nguồn: DSH)

Các công trình và dự án trên đều đã ký hợp đồng từ năm 2025 hoặc trước đó nên kế hoạch năm 2026 là khả thi.

Bảng 54: Dự kiến doanh thu thu phí năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (công ty con của DSH)

Loại xe (*)	Vé lượt			Vé tháng			Vé Quý		Tổng doanh thu
	Lưu lượng dự kiến	Mức phí (đồng)	Doanh thu vé lượt (Triệu đồng)	Lưu lượng dự kiến	Mức phí (đồng)	Doanh thu vé tháng (Triệu đồng)	Lưu lượng dự kiến	Doanh thu vé quý (Triệu đồng)	
1	7.842.825	39.000	305.870	19.905	1.178.000	23.448	5.628	17.902	347.219
2	959.800	56.000	53.749	12.789	1.679.000	21.473	1.389	6.294	81.516
3	1.002.061	84.000	84.173	4.513	2.533.000	11.433	1.154	7.893	103.499
4	268.535	137.000	36.789	466	4.124.000	1.921	40	440	39.150
5	699.968	196.000	137.194	1.002	5.891.000	5.902	59	936	144.032
Tổng cộng			**617.775**			**64.177**		**33.466**	**715.418**
Doanh thu chưa bao gồm thuế GTGT									**662.424**

(Nguồn: DSH)

(*): Nhóm xe loại 1 gồm các loại phương tiện sau: xe dưới 12 chỗ, xe tải có tải trọng dưới 2 tấn; các loại xe buýt vận tải khách công cộng. Nhóm xe loại 2 gồm các loại phương tiện sau: xe từ 12 chỗ đến 30 chỗ; xe tải có tải trọng từ 2 tấn đến dưới 4 tấn. Nhóm xe loại 3 gồm các loại phương tiện sau: xe từ 31 chỗ trở lên; xe tải có tải trọng từ 4 tấn đến dưới 10 tấn. Nhóm xe loại 4 gồm các loại phương tiện sau: xe tải có tai trọng từ 10 tấn đến dưới 18 tấn; xe chở hàng bằng container dưới 40 feet. Nhóm xe loại 5 gồm các loại phương tiện sau: xe tải có tải trọng từ 18 tấn trở lên; xe chở hàng bằng container từ 40 feet trở lên.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Căn cứ trên các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 do Công ty xây dựng, Tổ chức tư vấn đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên cơ sở thận trọng, phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty và xu hướng thị trường xây dựng – hạ tầng trong bối cảnh hiện nay.

Cụ thể, kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất năm 2026 là 1.223 tỷ đồng, tăng thêm 189,8% so với thực hiện năm 2025, là mức tăng trưởng mạnh trong điều kiện Công ty tiếp tục triển khai các hợp đồng đã ký kết, đồng thời mở rộng tìm kiếm và tham gia đấu thầu thêm các dự án mới sử dụng

vốn ngân sách, đầu tư công. Việc tăng trưởng doanh thu cũng phản ánh nỗ lực chuyển dịch cơ cấu sản phẩm thi công sang các gói thầu có giá trị lớn hơn tại các địa bàn trọng điểm như TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Phú Yên,…

Về lợi nhuận, kế hoạch lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2026 đạt 202,9 tỷ đồng, giảm nhẹ 5,1% so với năm 2025. Tuy nhiên, chỉ tiêu này được xây dựng trên cơ sở giả định giá nguyên vật liệu tiếp tục duy trì ở mức cao, đồng thời Công ty đẩy mạnh thi công các công trình có tiến độ gấp, cần tăng cường huy động vốn lưu động, có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận ngắn hạn. Bên cạnh đó, do đặc thù chu kỳ thanh toán của các dự án hạ tầng, lợi nhuận có thể ghi nhận không đều giữa các quý, ảnh hưởng tới kết quả cả năm.

Về chính sách cổ tức, các năm gần đây Công ty không chia cổ tức cho cổ đông do hiện tại quy mô vốn của Công ty khá nhỏ so với các doanh nghiệp cùng ngành và Công ty đang trong quá trình phát triển, mở rộng kinh doanh, cần tiền để tái đầu tư, tham gia vào các công trình xây dựng mới. Năm 2026, ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã thông qua kế hoạch chia cổ tức là 12% bằng cổ phiếu. Đây là mức cổ tức hợp lý, vừa đảm bảo lợi ích cổ đông, vừa duy trì nguồn lực để tái đầu tư vào các dự án hạ tầng mới trong trung và dài hạn.

Tổ chức tư vấn đánh giá kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty được xây dựng có cơ sở, bám sát thực tiễn hoạt động và năng lực triển khai của doanh nghiệp, đồng thời có tính khả thi trong điều kiện thị trường hiện tại.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, Nhà đầu tư cần tự đánh giá và đưa ra quyết định đầu tư.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Danh sách cổ đông lớn của Công ty

Bảng 55: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 03/09/2026

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Năm sinh/	Quốc tịch	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ CP nắm giữ (%)	Lợi ích liên quan/ Mối quan hệ với DSH
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	1977	Việt Nam	017177000169	M09-118 khu đô thị Dương Nội, Phường Dương Nội, TP Hà Nội	3.500.000	10%	Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn

(Nguồn: Danh sách cổ đông của DSH tại ngày 03/09/2026 do VSDC cung cấp)

2.2. Số lượng sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn

Bảng 56: Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần của Cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại ngày 03/09/2026	
			Số lượng nắm giữ/có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	**Nguyễn Thị Minh Huệ**		**3.500.000**	**10%**
1.1	Nguyễn Trọng Xuyến	Bố đẻ	0	0%
1.2	Hoàng Thị Nga	Mẹ đẻ	0	0%
1.3	Phạm Duy	Con trai	1.000.000	2,86%

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại ngày 03/09/2026	
			Số lượng nắm giữ/có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.4	Phạm Ý An	Con gái	0	0%
1.5	Nguyễn Trọng Hùng	Em rể	20.000	0,06%
1.6	Nguyễn Thị Minh Hoàn	Em gái	150.000	0,43%
1.7	Công ty Cổ phần Đông Quang Holding	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ là chủ tịch HĐQT	0	0%
1.8	Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ là chủ tịch HĐQT	0	0%
1.9	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty con. Bà Nguyễn Thị Minh Huệ là Chủ tịch HĐQT	0	0%

(Nguồn: DSH)

2.3. Các hợp đồng, giao dịch của Công ty với cổ đông lớn là tổ chức và người có liên quan: *Không có*

2.4. Lợi ích liên quan của Cổ đông lớn tại Công ty

Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - cổ đông lớn đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, lợi ích liên quan được trình bày tại mục tương ứng ở phần VI.3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

2.5. Lợi ích liên quan của Cổ đông lớn tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty

Bảng 57: Danh sách các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan

STT	Tên cổ đông lớn/ người có liên quan tới cổ đông lớn	Mối quan hệ đối với cổ đông lớn	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm	Chức vụ nắm giữ tại Doanh nghiệp	Số lượng, tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn/ người có liên quan tại DN	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	Người có liên quan đến cổ đông lớn là Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ		Bắc Ninh	Phí dịch vụ sử dụng đường bộ	Chủ tịch HĐQT	0 CP (Tỷ lệ: 0%)	- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua. - Hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang đã trở thành công ty con của DSH

(Nguồn: DSH)

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty gồm:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch
2	Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch/Thành viên độc lập HĐQT
3	Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên
4	Nguyễn Giang Nam	Thành viên
5	Lại Thành Nam	Thành viên

Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- ✓ Giới tính: Nữ
- ✓ Năm sinh: 1977
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Hòa Bình
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 11, Phường Trung Hòa, Thành phố Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 017177000169 do: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 26/04/2024
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

STT	Tên tổ chức	Chức vụ
1	Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Chủ tịch HĐQT
2	Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Chủ tịch HĐQT
3	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Chủ tịch HĐQT

- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2018 - nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Chủ tịch HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2020 - nay	Công ty Cổ phần Đông Quang Holding	Chủ tịch HĐQT
2020 - nay	Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Chủ tịch HĐQT
T2/2026 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Chủ tịch HĐQT
2014 – T2/2026	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thành viên HĐQT
2013-2018	Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại 319	Phó Giám đốc
2012-2013	Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại 319	Kế toán trưởng
1999-2012	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Giao thông 8	Chuyên viên/Phó phòng/ Trưởng phòng tài chính kế toán

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 3.500.000 cổ phần, tương đương 10% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số CCCD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Phạm Duy	Con	00120204059	1.000.000	*2,86%*
Nguyễn Thị Minh Hoàn	Em gái	017181000247	150.000	*0,43%*
Nguyễn Trọng Hùng	Em rể	034075004858	20.000	*0,06%*
Tổng cộng			**1.170.000**	**3,34%**

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 417.000.000 đồng

+ Năm 2025: 567.000.000 đồng

+ 6 tháng đầu năm 2026: 207.000.000 đồng

✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ	Chức vụ đang nắm giữ tại DN	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Xây dựng và thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ	Không cạnh tranh: Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang hiện là công ty con của DSH	0	0%	Chủ tịch HĐQT	-Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua.

Ông Nguyễn Thành Trung – Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên độc lập HĐQT

✓ Giới tính: Nam

✓ Năm sinh: 1976

✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

✓ Quê quán: TP Vinh

✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Việt Kiều Châu Âu, KĐTM Mỗ Lao, Phường Hà Đông, Hà Nội

✓ Số CCCD: 040076001037 do: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/11/2021

- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

STT	Tên tổ chức	Chức vụ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Chủ tịch HĐQT

- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2023 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó Chủ tịch HĐQT
2023 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Chủ tịch HĐQT
2018-2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Phó Chủ tịch HĐQT
2018-2022	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Chủ tịch HĐQT
2012-2022	Công ty CP Viễn Thông Tân Hưng	Tổng Giám đốc
2008-2012	Công ty CP Đầu tư Phát triển T & T	Giám đốc
2002-2008	Ban Quản lý dự án viễn thông Quốc Gia	Chuyên viên
1998-2002	Tổng Công ty công trình Đường thủy	Chuyên viên

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan tại ngày 03/09/2026: Không
- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Không có
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:

+ Năm 2024: 84.000.000 đồng

+ Năm 2025: 84.000.000 đồng

+ 6 tháng đầu năm 2026: 42.000.000 đồng

✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức đăng ký niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ	Chức vụ đang nắm giữ tại DN	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình	Không cạnh tranh: không cùng ngành nghề kinh doanh chính	2.000.000	10%	Chủ tịch HĐQT	-Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua.

Ông Nguyễn Tiến Hưng – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc

✓ Giới tính: Nam

✓ Năm sinh: 1977

✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

✓ Quê quán: Vĩnh Phúc

✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ dân phố Hoàng 7, Cổ Nhuế 1, phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

- ✓ Số CCCD: 026077000501 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18/08/2022
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2022 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị
2012-2022	Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại 319	Phó Tổng Giám đốc
2009-2012	Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại 319	Kế toán trưởng
1999-2009	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Giao thông	Phó phòng/Trưởng phòng tài chính kế toán

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 300.000 cổ phần, tương đương 0,86% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: 900.000 cổ phần, tương đương 2,57% vốn điều lệ Công ty *(Đại diện 60% vốn của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng tại DSH)*
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ	Số CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Ông Nguyễn Tiến Hưng là đại diện vốn tại DSH	0100108984	1.500.000	4,29%

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có

- Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện
  + Năm 2024: 542.000.000 đồng
  + Năm 2025: 544.000.000 đồng
  + 6 tháng đầu năm 2026: 270.000.000 đồng

✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức đăng ký niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ	Chức vụ đang nắm giữ tại DN	
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng giao thông	Cùng ngành nghề	0	0%	Sỹ quan	- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua.

Ông Nguyễn Giang Nam – Thành viên Hội đồng quản trị

✓ Giới tính: Nam
✓ Năm sinh: 1983
✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
✓ Quê quán: Ninh Bình
✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: BT12, KĐTM Phú Lương, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội
✓ Số CCCD: 037083000016 do Bộ công an cấp ngày 09/04/2025.
✓ Trình độ văn hóa: 12/12
✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

STT	Tên tổ chức	Chức vụ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thành viên HĐQT
2	Công ty CP Phát triển năng lượng NEW LIGHT	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hamonia	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T5/2026 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thành viên HĐQT
T5/2026 - nay	Công ty CP Phát triển năng lượng NEW LIGHT	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
T5/2026 - nay	Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hamonia	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
T5/2023 - nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Thành viên HĐQT
T3/2025 - T7/2026	Công ty Cổ phần SKYLAR	Tổng giám đốc
T3/2024 - T4/2026	Công ty Cổ phần BCG Energy	Phó Tổng giám đốc
T4/2024 - T4/2026	Công ty CP Đầu tư – Phát triển Tâm Sinh Nghĩa	Chủ tịch/Thành viên HĐQT
T8/2024 - T7/2026	CTCP BCG Điện gió Điện Biển Đông	Tổng Giám đốc
T8/2024 - T4/2026	CTCP TSN Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
T7/2024 - T4/2026	CTCP TSN Huế	Chủ tịch HĐQT
T7/2024 - T7/2026	CTCP Aton	Thành viên HĐQT
T7/2024 - T7/2026	Công ty TNHH Hanwha BCGE O & M	Chủ tịch HĐTV
2022 - T3/2024	Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng giám đốc
2020 - 2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Phó Tổng Giám đốc
2019 - 2022	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Thành viên HĐQT
2019 - 2020	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Tổng Giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2016 - 2019	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và công nghiệp Việt Nam	Phó Giám đốc chi nhánh/ Phó Tổng giám đốc
2013 - 2016	Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	Trưởng phòng kinh doanh
2007 - 2013	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và công nghiệp Việt Nam	Chuyên viên/ Trưởng phòng giao dịch

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 03/09/2026: 350.000 cổ phần, tương đương 1% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số CCCD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Nguyễn Thị Thu Thùy	Vợ	019184000005	175.000	0,5%

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH:

    + Bà Nguyễn Thị Thu Thùy là Người phụ trách quản trị công ty đồng thời là Người ủy quyền công bố thông tin của DSH với thông tin được trình bày bên trên.
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:

    + Năm 2024: 60.000.000 đồng

    + Năm 2025: 60.000.000 đồng

    + 6 tháng đầu năm 2026: 118.500.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

+ Ông Lại Thành Nam – Thành viên Hội đồng quản trị

- ✓ Giới tính: Nam
- ✓ Năm sinh: 1983

- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Thái Bình
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: V3, tổ 45 Chung cư Home city, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 034083004610 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 27/12/2021
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2023 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Thành viên HĐQT
2014 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Tổng Giám đốc/Phó Tổng giám đốc
2011 - 2014	Ban QLDA BOT&BT – Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Cán bộ phòng thị trường
2008 - 2011	Ban điều hành gói thầu XL-07 – Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Phó giám đốc
2006-2008	Công ty Xây dựng 319 Bộ Quốc Phòng	Cán bộ phòng kế hoạch

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 75.000 cổ phần, tương đương 0,21% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số CCCD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Nguyễn Thị Hồng Thảo	Vợ	044185005446	90.000	0,26%
Lại Cao Hạnh	Bố	034057019060	10.000	0,03%
Tổng cộng			**100.000**	**0,29%**

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:

- Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
- Người nội bộ của DSH: Không có

✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
- Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
  + Năm 2024: 141.000.000 đồng
  + Năm 2025: 60.000.000 đồng
  + 6 tháng đầu năm 2026: 30.000.000 đồng

✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức đăng ký niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ	Chức vụ đang nắm giữ tại DN	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Xây dựng và thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ	Không cạnh tranh: Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang hiện là công ty con của DSH	0	0%	Tổng giám đốc	- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua.

3.2. Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát của Công ty gồm:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ
1	Lương Thị Thu Hà	Trưởng ban
2	Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên
3	Nguyễn Thị Hường	Thành viên

Bà Lương Thị Thu Hà – Trưởng Ban kiểm soát

- ✓ Giới tính: Nữ
- ✓ Năm sinh: 1980
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Nam Định
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 22 Phường Tương Mai, TP Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 036180011155 do: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 07/04/2021
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó phòng kế toán - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2024 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Trưởng Ban Kiểm soát
2018 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Phó phòng kế toán
2016 - 2018	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319	Kế toán viên
2004 - 2015	Công ty Tài chính Bưu Điện	Kế toán viên

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 03/09/2026: 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan tại ngày 03/09/2026: Không
- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Không có
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 6.000.000 đồng
    + Năm 2025: 12.000.000 đồng

+ 6 tháng đầu năm 2026: 12.000.000 đồng

- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

+ Bà Đỗ Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát

- ✓ Giới tính: Nữ
- ✓ Năm sinh: 1987
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Hà Tây
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phố Lê Lợi, xã Vân Đình, TP Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 001187016510 do: Cục Cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và dự liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 09/08/2017
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2022 – T11/2025	Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Trưởng phòng pháp chế
2023 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Thành viên Ban kiểm soát
2018 - 2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Trưởng phòng Pháp chế
2014 - 2018	Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	Chuyên viên
2010 - 2013	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Chuyên viên pháp chế

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 03/09/2026: 1.000 cổ phần, tương đương 0,003% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số CCCD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Nguyễn Hữu Tùng	Chồng	001080050965	2.000	0,006%
Đỗ Thị Thùy Anh	Em	001190024609	2.000	0,006%
Tổng cộng			**4.000**	**0,011%**

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không

- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 12.000.000 đồng
    + Năm 2025: 12.000.000 đồng
    + 6 tháng đầu năm 2026: 6.000.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có

Bà Nguyễn Thị Hường – Thành viên Ban kiểm soát

- ✓ Giới tính: Nữ
- ✓ Năm sinh: 1991
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Thái Bình
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Chung cư The Kpark, khu đô thị Văn Phú, Phường Kiến Hưng, TP Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 034191005719 do: Bộ công an cấp ngày 26/01/2026
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính ngân hàng/ Chứng chỉ: kế toán tổng hợp
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T6/2024 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Thành viên Ban Kiểm soát
2021-T11/2025	Công ty TNHH Cơ khí Chính xác Alphatech	Kế toán viên
2020-2021	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Thuận Phát	Kế toán viên

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T6/2024 - Nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Thành viên Ban Kiểm soát
2014-2019	Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Dầu khí Bắc Việt	Chuyên viên
2013-2014	Công ty Xuất khẩu lao động Nam Việt	Chuyên viên

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan: Không
- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Không có
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 6.000.000 đồng
    + Năm 2025: 12.000.000 đồng
    + 6 tháng đầu năm 2026: 6.000.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

3.3. Ban Tổng Giám đốc

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm:

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ
1	Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc
2	Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
4	Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc

- **Ông Nguyễn Tiến Hưng – Tổng Giám đốc:**

  Xem thông tin tại Thành viên Hội đồng quản trị

- **Ông Đậu Hiếu Thắng – Phó Tổng Giám đốc**

  - ✓ Giới tính: Nam
  - ✓ Năm sinh: 1973
  - ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
  - ✓ Quê quán: Hòa Bình
  - ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 31 Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội
  - ✓ Số CCCD: 017073000020 do: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/09/2022
  - ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
  - ✓ Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
  - ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
  - ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
  - ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012 - nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó Tổng giám đốc
2018 – T5/2023	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó Tổng giám đốc/ Thành viên HĐQT
2010 - 2012	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319	Trưởng phòng kế hoạch
2004 - 2009	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Giao thông	Đội trưởng đội xây dựng
2001 - 2004	Công ty xây dựng và dịch vụ GTVT	Phó phòng kế hoạch – kỹ thuật

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1996-2001	Công ty đường 126	Kỹ thuật viên phòng kế hoạch – kỹ thuật

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 150.000 cổ phần, tương đương 0,43% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: 600.000 cổ phần, tương đương 1,71% vốn điều lệ Công ty *(Đại diện 40% vốn của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng tại DSH).*
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ	Số CCCD/ĐKKD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Ông Đậu Hiếu Thắng là đại diện vốn tại DSH	0100108984	1.500.000	4,29%

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 244.400.000 đồng
    + Năm 2025: 244.400.000 đồng
    + 6 tháng đầu năm 2026: 121.200.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ			Phương án kiểm soát xung đột lợi ích
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/vốn điều lệ	Chức vụ đang nắm giữ tại DN	
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng giao thông	Cùng ngành nghề	0	0%	Quân nhân chuyên nghiệp	- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. - Các Hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan phải được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua.

- **Ông Trần Minh Dũng – Phó Tổng Giám đốc**
  - ✓ Giới tính: Nam
  - ✓ Năm sinh: 1979
  - ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
  - ✓ Quê quán: Hà Tĩnh
  - ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 30/269 Tây Sơn, Phường Đống Đa, TP Hà Nội
  - ✓ Số CCCD: 042079000049 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021
  - ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
  - ✓ Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
  - ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
  - ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
  - ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó Tổng giám đốc
2016 - 2020	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó phòng kế hoạch – kỹ thuật
2014 – 2016	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại 319	Cán bộ kỹ thuật
2003 - 2014	Công ty Cầu 12	Đội phó đội công trình

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 175.000 cổ phần, tương đương 0,5% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan:

Họ tên	Mối quan hệ	Số CCCD	Số lượng cổ phần tại ngày 03/09/2026	Tỷ lệ nắm giữ
Vũ Thị Kim Liên	Vợ	038184005053	50.000	0,14%
Trần Thị Thùy Dương	Chị	042178000022	50.000	0,14%
Tổng cộng			**100.000**	**0,29%**

- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Trình bày bên trên
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:
    + Năm 2024: 244.400.000 đồng
    + Năm 2025: 244.400.000 đồng
    + 6 tháng đầu năm 2026: 121.200.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

Ông Trần Tuấn Hưng – Phó Tổng Giám đốc

- ✓ Giới tính: Nam
- ✓ Năm sinh: 1970
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Hà Tĩnh
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: P1103-18T1, Nhân Chính, Phường Yên Hòa, Hà Nội
- ✓ Số CCCD: 042070003678 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T1/2026 – nay	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	Phó Tổng giám đốc
T10/2024 – T12/2025	Công ty TNHH Gia Hưng Khang	Phó Giám đốc
T10/2023 – T9/2024	Công ty Cổ phần Tập đoàn INDEVCO	Trưởng phòng phát triển và Quản lý dự án
T8/2020 – T9/2023	Công ty TNHH Gia Hưng Khang	Phó Giám đốc
T10/2016 – T8/2020	Công ty CP BOT Biên Cương	Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc
T08/2014 – T9/2016	Công ty CP BOT Phát Vân – Cầu Giẽ	Phó Tổng Giám đốc
T08/2011 – T7/2014	Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng Đường Sắt	Phó Tổng Giám đốc
T08/2008 – T7/2011	Ban Quản lý dự án lọc hóa dầu Nghi Sơn – Tập đoàn dầu khí Việt Nam	Trưởng phòng kỹ thuật
T10/1995 – T7/2008	Ban Quản lý dự án 1 – Bộ Giao thông vận tải	Phó phòng/chuyên viên quản lý dự án

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu tại ngày 03/09/2026: 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ Công ty.

- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan: Không có
- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Không có
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:

    + 6 tháng đầu năm 2026: 240.000.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

3.4. Kế toán trưởng

Bà Đỗ Thị Hồng – Kế toán trưởng

- ✓ Giới tính: Nữ
- ✓ Năm sinh: 1983
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- ✓ Quê quán: Hà Nội
- ✓ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Chung Cư Thống Nhất Complex, 82 Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân, Hà Nội.
- ✓ Số CCCD: 036183012364 do: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 31/01/2024
- ✓ Trình độ văn hóa: 12/12
- ✓ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản lý kinh doanh, cử nhân tài chính – kế toán
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng
- ✓ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- ✓ Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
T4/2026 - nay	Công ty CP Đông Sơn Holdings	Kế toán trưởng
2006-2026	Công ty CP Hải Hà Kotobuki	Phó Tổng Giám đốc/Kế toán trưởng/kế toán viên

- ✓ Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- ✓ Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 03/09/2026: 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ Công ty.
- ✓ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu tại ngày 03/09/2026: Không có
- ✓ Sở hữu của người có liên quan tại ngày 03/09/2026: Không
- ✓ Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- ✓ Thông tin về những người có liên quan đồng thời là:
  - Cổ đông của DSH: Không có
  - Người nội bộ của DSH: Không có
- ✓ Lợi ích liên quan đối với DSH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DSH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có
  - Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và lợi ích khác trong 2 năm gần nhất và đến hiện tại:

    + 6 tháng đầu năm 2026: 105.000.000 đồng
- ✓ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DSH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DSH: Không có.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

VII. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu:

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Mã cổ phiếu:

DSH

4. Tổng giá số cổ phiếu đăng ký niêm yết:

35.000.000 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phiếu lưu hành)

Lý do chưa niêm yết: Cổ phiếu DSH đang được giao dịch trên sàn UPCoM

5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng:

❖ ***Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025:***

Số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết của đợt chào bán được HĐQT thực hiện phân phối lại thành công cho các cổ đông/nhà đầu tư của Công ty là 4.313.080 cổ phiếu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, toàn bộ lượng cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (kể từ ngày 27/11/2025).

Bảng 58: Danh sách cổ đông bị hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng
1	Nguyễn Thị Tươi	1.460.000
2	Nguyễn Thị Thu Thủy	1.500.000
3	Nguyễn Phúc Tiến	1.353.080
Tổng cộng		**4.313.080**

(Nguồn: DSH)

❖ ***Hạn chế chuyển nhượng theo điều kiện niêm yết cổ phiếu:***

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020: *"Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ".*

Danh sách các cổ đông phải thực hiện cam kết hạn chế chuyển nhượng, số lượng cổ phiếu và thời gian hạn chế chuyển nhượng như sau:

Bảng 59: Danh sách các cổ đông phải thực hiện cam kết hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức vụ/ Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	
				06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK	06 tháng tiếp theo
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HĐQT	3.500.000	3.500.000	1.750.000
2	Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	300.000	300.000	150.000
3	Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT	350.000	350.000	175.000
4	Lại Thành Nam	Thành viên HĐQT không điều hành	75.000	75.000	37.500
5	Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên BKS	1.000	1.000	500
6	Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng giám đốc	150.000	150.000	75.000
7	Trần Minh Dũng	Phó Tổng giám đốc	175.000	175.000	87.500
8	Nguyễn Thị Thu Thùy	Người phụ trách quản trị Công ty/ Người ủy quyền công bố thông tin	175.000	175.000	87.500
Tổng cộng			**4.726.000**	**4.726.000**	**2.363.000**

(Nguồn: DSH)

6. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu DSH trong ngày giao dịch đầu tiên được Công ty tham khảo dựa trên 3 phương pháp:

a. Phương pháp giá trị sổ sách của cổ phiếu

Giá trị sổ sách của cổ phiếu được tính như sau:

$$\text{Giá sổ sách của 01 cổ phiếu} = \frac{\textit{Vốn chủ sở hữu}}{\textit{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Căn cứ theo báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu Công ty tại thời điểm 30/06/2026 là:

Khoản mục	Khoản mục	Giá trị
Vốn chủ sở hữu (đồng)	(1)	1.232.824.744.904
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (CP)	(2)	35.000.000
Giá trị sổ sách của cổ phiếu: (1)/(2)		**35.224 đồng/cổ phiếu**

***b.* Phương pháp so sánh chỉ số PE, PB**

Phương pháp so sánh chỉ số PE, PB được tính dựa trên số liệu của 10 công ty trong ngành có đặc điểm hoạt động và quy mô vốn gần tương đồng với Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings. Mẫu lựa chọn gồm các công ty đang giao dịch trên sàn UPCoM, niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội. Kết quả thu thập được như sau:

STT	Tên Doanh nghiệp	Mã chứng khoán	Sàn niêm yết/ Giao dịch	Vốn điều lệ (tr.đồng)	Trong 30 phiên giao dịch trước ngày 22/08/2026			
					Giá tham chiếu bình quân (làm tròn) (đồng/cp)	Vốn hóa bình quân theo giá tham chiếu (tr.đồng)	PE bình quân (lần)	PB bình quân (lần)
1	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	VCG	HOSE	6.464.683	16.112	11.249.016	2,77	0,99
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	CTD	HOSE	1.140.265	61.620	6.890.547	8,75	0,71
3	Tổng Công ty Sông Đà	SJG	UPCoM	4.495.371	21.877	9.834.523	5,17	1,16
4	Công ty Cổ phần FECON	FCN	HOSE	1.574.390	10.993	1.730.727	22,02	0,67
5	Công ty Cổ phần Licogi 13	LIG	HNX	950.846	3.380	318.466	12,85	0,33
6	Công ty Cổ phần Vinaconex 25	VCC	HNX	240.000	9.620	230.880	9,85	0,76
7	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	VC1	HNX	120.000	12.820	153.840	27,12	0,59
8	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Lắp Trường Sơn	TSA	HOSE	404.250	15.377	633.917	21,36	1,47
9	Công ty Cổ phần Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh	HFB	UPCoM	91.000	9.787	89.062	11,71	0,88
10	Công ty Cổ phần Xây lắp và Dịch vụ Sông Đà	XLV	UPCoM	30.000	13.053	39.159	3,55	0,62
Trung bình các doanh nghiệp so sánh							**12,52**	**0,82**

Nguồn: Tổng hợp và tính toán theo thông tin các Công ty công bố và website của HNX, HOSE

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BV) của Công ty tại thời điểm 30/06/2026 được tính toán là 35.224 đồng/cổ phiếu và thu thập trên mỗi cổ phiếu (EPS) của Công ty là 3.501 đồng/cổ phiếu.

Giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings theo phương pháp so sánh chỉ số PE, PB như sau:

Chỉ tiêu	Theo phương pháp PE	Theo phương pháp PB
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	3.501 đồng/cổ phiếu	
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (BV)		35.224 đồng/cổ phiếu
Chỉ số tham chiếu	12,52	0,82
Giá cổ phiếu DSH (làm tròn)	**43.833 đồng/cổ phiếu**	**28.884 đồng/cổ phiếu**

***c.* Phương pháp bình quân giá thị trường**

Phương pháp bình quân giá thị trường là phương pháp xác định giá cổ phiếu DSH theo thực tế giao dịch của cổ phiếu DSH trên thị trường UPCoM. Giá trị cổ phiếu DSH theo phương pháp bình quân thị trường là bình quân tham chiếu của 30 phiên giao dịch liên tiếp từ ngày 13/07/2026 đến ngày 21/08/2026 là 13.363 đồng/cổ phiếu.

Giá tham chiếu tại ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DSH trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh:

Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên HOSE được xác định trên cơ sở hướng đến theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và căn cứ theo Nghị quyết số 14.09/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 14/09/2026 của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó, phương pháp xác định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DSH tại HOSE là bình quân giá tham chiếu của ba mươi (30) phiên giao dịch gần nhất liền trước ngày hủy đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mức giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DSH sẽ được Công ty xác định sau khi Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định chấp thuận niêm yết và cổ phiếu DSH của Công ty được hủy đăng ký giao dịch trên UPCoM tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Công ty sẽ thông báo đến Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về mức giá tham chiếu chính thức và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1. Đối với Công ty

❖ *Thuế Giá trị gia tăng*

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế giá trị gia tăng (GTGT) theo phương pháp khấu trừ, phù hợp với quy định tại:

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công
- Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
- Các Nghị định và Thông tư hướng dẫn hiện hành.

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất đầu vào là 8%, 10%, thuế suất đầu ra là 8%, 10% tùy từng hoạt động kinh doanh.

Công ty thường xuyên theo dõi và cập nhật các thay đổi trong chính sách thuế để đảm bảo tuân thủ đầy đủ và kịp thời các quy định của pháp luật về thuế.

❖ *Thuế Thu nhập doanh nghiệp*

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo quy định của:

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025;
- Luật số 09/2026/QH16 ngày 24/04/2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật thuế tiêu thụ đặc biệt;
- Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025.
- Các Nghị định và Thông tư hướng dẫn hiện hành.

Theo các quy định hiện tại mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20%.

❖ *Các loại thuế khác*

Các loại thuế khác như: thuế môn bài, thuế trước bạ, … Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật hiện hành.

7.2. Đối với nhà đầu tư

❖ *Đối với nhà đầu tư cá nhân:*

- Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thống nhất là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần căn cứ theo quy định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10/12/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 09/2026/QH16 ngày 24/4/2026), Nghị định số 253/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Thu nhập từ cổ tức: Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu , nhà đầu tư chưa phải nộp thuế

khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

❖ *Đối với nhà đầu tư tổ chức:*

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15 ngày 14/6/2025 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 7, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2025.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ASEAN

Địa chỉ: Tầng 4, 5, 6 và 7 số 3 Đặng Thái Thân, P. Cửa Nam, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6275 8668 Fax: (84-24) 6275 3816

Website: http://www.aseansc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC NĂM 2024, NĂM 2025, SOÁT XÉT BCTC BÁN NIÊN 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Địa chỉ: A-TT5–3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7303 3668

❖ **Ý kiến của Tổ chức Tư vấn về việc đăng ký niêm yết:**

Hiện tại, cổ phiếu của Công ty cổ phần Đông Sơn Holdings đang được giao dịch tại sàn UPCoM dưới mã chứng khoán DSH. Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ/DSH được ban hành ngày 22/04/2026, Công ty tiến hành thủ tục đăng ký niêm yết 35.000.000 cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên cơ sở đánh giá những tín hiệu phục hồi khả quan của thị trường chứng khoán Việt Nam, triển vọng tăng trưởng bền vững trong tương lai, cũng như năng lực duy trì kết quả kinh doanh có lợi nhuận của Công ty cổ phần Đông Sơn Holdings trong thời gian qua, Tổ chức tư vấn cho rằng kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh có khả năng được triển khai và hoàn tất đúng theo tiến độ đã định.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng toàn bộ các nhận định, đánh giá được trình bày ở trên được xây dựng trên quan điểm của một Tổ chức Tư vấn, dựa vào nguồn thông tin được đơn vị cung cấp và chắt lọc trong quá trình thu thập, đồng thời có sự đối chiếu với các nguyên lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Vì vậy, những đánh giá này không mang tính bảo đảm về giá trị của chứng khoán, cũng như không khẳng định độ chính xác tuyệt đối của các con số dự báo được đề cập. Nhà đầu tư nên xem đây là nguồn thông tin tham khảo và cân nhắc kỹ lưỡng trước khi đưa ra quyết định đầu tư.

IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

TỔNG GIÁM ĐỐC	KẾ TOÁN TRƯỞNG
NGUYỄN TIẾN HƯNG	ĐỖ THỊ HỒNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ASEAN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Vũ Phong

XI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009, do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/9/2026.

2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty.

3. Phụ lục III: Công văn số 184/2026/CV-DSH ngày 14/09/2026 Danh sách các văn bản pháp luật liên quan đến Công ty.

4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2024 và năm 2025 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất bán niên 2026 đã được soát xét.

5. Phụ lục V: Báo cáo về tuân thủ quy định pháp luật, không có tranh chấp pháp luật số 100/2026/CV-DSH ngày 18/06/2026.



