

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN HOLDINGS**

Số: 53/2026/DSH

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
 - Mã chứng khoán: DSH
 - Địa chỉ: Số 2 Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 024 3556779 Fax:
 - E-mail: dsh@htds.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Các Thông tin trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/04/2026 tại đường dẫn:

<https://htds.vn/category/quan-he-co-dong/dai-hoi-dong-co-dong/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
NGƯỜI LÃNH QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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



NGUYỄN THỊ THU THỦY

Ghi chú: Công ty đang tiến hành thay đổi đăng ký kinh doanh và sẽ khắc lại con dấu Công ty theo tên mới sau khi hoàn tất thay đổi đăng ký kinh doanh theo tên mới.

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty;
- Căn cứ Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông số: 01/2026/BB/ĐHĐCĐ/DSH ngày 22 tháng 04 năm 2026.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT; Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2026 (chi tiết theo Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 2: Thông qua Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (chi tiết theo Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 3: Thông qua Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS (chi tiết theo Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 4: Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (chi tiết theo Tờ trình số 01/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 5: Thông qua Tờ trình số 02/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phân phối lợi nhuận và Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát (chi tiết theo Tờ trình số 02/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 6: Thông qua Tờ trình số 03/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 (chi tiết theo Tờ trình số 03/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 7: Thông qua Tờ trình số 04/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (chi tiết theo Tờ trình số 04/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Điều 8: Thông qua Tờ trình số 05/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thay đổi tên Công ty và bổ sung ngành, nghề kinh doanh (chi tiết theo Tờ trình số 05/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).



Điều 9: Thông qua Tờ trình số 06/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc phê duyệt hạn mức tín dụng (chi tiết theo Tờ trình số 06/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Điều 10: Thông qua Tờ trình số 07/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc sửa đổi, bổ sung: Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (chi tiết theo Tờ trình số 07/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Điều 11: Thông qua Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (chi tiết theo Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Điều 12: Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị và các phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ khác của Công ty.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi gửi:

- Cổ đông Công ty;
- Hội đồng quản trị; Ban Kiểm soát;
- UBCK; SGDCCKHN;
- Lưu VP HĐQT.

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THỊ MINH HUỆ



Số: 01/2026/BB-DHDCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN**

Mã số doanh nghiệp: 0104291191

Trụ sở chính: Số 2, Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

A. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, MỤC ĐÍCH, CHƯƠNG TRÌNH HỌP

1. Thời gian, địa điểm họp

- Thời gian: 09h30 ngày 22/04/2026
- Địa điểm họp: Hội trường Athene 2 -Tầng 29, Khách sạn Grand plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội.

2. Mục đích, chương trình họp:

Xem xét và quyết định các vấn đề thuộc chương trình của cuộc họp đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty (theo chương trình họp đính kèm).

B. THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP

- Các cổ đông của Công ty theo danh sách cổ đông chốt ngày 18/03/2026;
- Các thành viên Hội đồng quản trị ("HDQT"), Ban Kiểm soát, thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty;

C. THỦ TỤC KHAI MẠC ĐẠI HỘI

I. Công bố kết quả kiểm tra và đăng ký cổ đông

Bà Nguyễn Thị Thu Thùy- Trưởng Ban kiểm tra và đăng ký cổ đông đọc báo cáo kết quả kiểm tra và đăng ký cổ đông, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ đông được mời tham dự cuộc họp DHDCĐ của Công ty là 312 cổ đông, đại diện cho 35.000.000 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Tính đến thời điểm 09h30 ngày 22/04/2026, kết quả kiểm tra và đăng ký cổ đông như sau:
Số đại biểu là cổ đông sở hữu hoặc được ủy quyền tham dự có mặt: 39 cổ đông/đại diện cổ đông, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, tương đương 32.129.894 số phiếu có quyền biểu quyết, tương ứng với 91,8% tổng số cổ phần/số phiếu biểu quyết của Công ty.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn cuộc họp DHDCĐ Công ty đủ điều kiện tiến hành họp pháp, hợp lệ.

II. Đoàn Chủ tọa, Thư ký và Ban Kiểm phiếu

- Đoàn Chủ tọa:
 - ✓ Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị: Chủ tọa đại hội
 - ✓ Ông Nguyễn Tiến Hưng – Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc: Thành viên Đoàn chủ tọa
 - ✓ Ông Nguyễn Giang Nam – Thành viên HĐQT: Thành viên Đoàn chủ tọa
- Thư ký đại hội: Chủ tọa đại hội chỉ định Ông Nguyễn Tiến Huy làm Thư ký đại hội
- Ban Kiểm phiếu:
Chủ tọa đề cử nhân sự Ban Kiểm phiếu gồm: 04 thành viên, gồm các ông/bà sau:
 - ✓ Bà Nguyễn Thị Thu Thùy – Chánh VP HĐQT: Trưởng Ban kiểm phiếu

- ✓ Bà Đỗ Thị Hồng – Kế toán trưởng: Thành viên
- ✓ Bà Lê Bích Thủy – Phó phòng kế toán: Thành viên
- ✓ Bà Lương Thị Thu Hà – Trưởng Ban kiểm soát: Giám sát kiểm phiếu

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua Ban Kiểm phiếu bằng phương thức giơ thẻ biểu quyết. Cách thức biểu quyết như sau:

Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách kiểm tra thẻ biểu quyết tán thành, sau đó kiểm tra thẻ biểu quyết không tán thành, cuối cùng kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến, tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu tham gia biểu quyết của cổ đông dự họp.

Trong các trường hợp:

- Cổ đông không giơ thẻ: trong trường hợp này cổ đông không giơ thẻ sẽ được coi là Cổ đông không tham gia biểu quyết.
- Cổ đông giơ thẻ đối với từ 02 ý kiến trở lên cho cùng một nội dung biểu quyết thì ý kiến biểu quyết cuối cùng được cổ đông giơ lên sẽ được coi là ý kiến của cổ đông và được tính vào kết quả biểu quyết của nội dung biểu quyết đó.

Sau khi các cổ đông thực hiện biểu quyết bằng phương thức giơ thẻ, Bà Nguyễn Thị Thu Thủy được Chủ tọa ủy quyền công bố kết quả kiểm Thẻ biểu quyết như sau:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu tham gia biểu quyết: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham gia biểu quyết.
- Tổng số phiếu hợp lệ: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 32.129.894 phiếu, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100%, căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thành phần Ban Kiểm phiếu đã được đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

III. DIỄN BIẾN CUỘC HỌP

3.1 Thông qua Chương trình họp, Quy chế làm việc đại hội

- Đại diện Ban tổ chức trình bày Chương trình nghị sự. Trong quá trình chuẩn bị tổ chức Đại hội không có cổ đông/nhóm cổ đông nào có đề nghị về việc bổ sung chương trình đại hội. Đại hội đồng cổ đông thực hiện biểu quyết việc thông qua Chương trình của Đại hội bằng phương thức giơ thẻ biểu quyết.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu tham gia biểu quyết: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 32.129.894 phiếu, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100%, căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Chương trình cuộc họp đã được đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

- Thông qua Quy chế làm việc của đại hội: Đại diện Ban tổ chức trình bày nội dung Quy chế làm việc của đại hội. Đại hội đồng cổ đông thực hiện biểu quyết việc thông qua Quy chế làm việc của Đại hội bằng phương thức giơ thẻ biểu quyết.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số phiếu tham gia biểu quyết: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham gia biểu quyết.
- Tổng số phiếu hợp lệ: 32.129.894 phiếu, đại diện cho 32.129.894 cổ phần, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết tán thành: 32.129.894 phiếu, chiếm 100% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, chiếm 0% trên tổng số phiếu tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

Với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100%, căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Quy chế làm việc của đại hội đã được đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

3.2 Trình bày các tờ trình:

Sau khi thông qua các nội dung về thủ tục khai mạc đại hội, Đại hội tiến hành xem xét các báo cáo, tờ trình. Đại diện Ban tổ chức trình bày các báo cáo, tờ trình như sau:

- Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT; Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2026;
- Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
- Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;
- Tờ trình số 01/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;

- Tờ trình số 02/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phân phối lợi nhuận và Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Tờ trình số 03/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025;
- Tờ trình số 04/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;
- Tờ trình số 05/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thay đổi tên Công ty và bổ sung ngành, nghề kinh doanh;
- Tờ trình số 06/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phê duyệt hạn mức tín dụng;
- Tờ trình số 07/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc sửa đổi, bổ sung: Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Tờ trình số 08/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

3.3 Thảo luận đối với các nội dung báo cáo, tờ trình:

Sau phần trình bày các báo cáo, tờ trình, Đại hội giành thời gian để thảo luận nội dung các báo cáo, tờ trình của đại hội.

Đại hội đã thống nhất các nội dung trả lời tại Đại hội và không có ý kiến gì khác.

Nội dung phần thảo luận được trình bày thành Phụ lục đính kèm biên bản này.

3.4 Biểu quyết thông qua đối với các nội dung các báo cáo, tờ trình:

Sau phần thảo luận, Đại hội thực hiện biểu quyết thông qua các báo cáo, tờ trình đã được trình bày tại Đại hội bằng phương thức bỏ Phiếu biểu quyết.

Trưởng Ban kiểm tra và đăng ký cổ đông cập nhập danh sách cổ đông tại thời điểm bỏ phiếu: Tính đến thời điểm 11h05, số đại biểu là cổ đông sở hữu hoặc được ủy quyền tham dự có mặt: 39 cổ đông/đại diện cổ đông, đại diện cho 32.129.894 cổ phần/số phiếu biểu quyết, tương ứng với 91,8% tổng số cổ phần/số phiếu biểu quyết của Công ty.

Trưởng Ban kiểm phiếu hướng dẫn đại hội về cách thức bỏ phiếu Phiếu biểu quyết.

Đại hội tiến hành bỏ phiếu thông qua nội dung của các báo cáo, tờ trình.

Đại hội nghỉ giải lao 15 phút trong khi Ban kiểm phiếu làm việc.

3.5 Kết quả biểu quyết được Ban Kiểm phiếu công bố như sau:

3.5.1 Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT; Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2026 (chi tiết theo Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.2. Thông qua Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCD/DSH của HĐQT về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (chi tiết theo Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCD/DSH đính kèm)

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.3. Thông qua Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCD/DSH của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS (chi tiết theo Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.4. Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr/DHĐCĐ/DSH về việc thông qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 (chi tiết theo Tờ trình số 01/2026/TTr/DHĐCĐ/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐẢ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.5. Thông qua Tờ trình số 02/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc phân phối lợi nhuận và Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát (chi tiết theo Tờ trình số 02/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐẢ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.6. Thông qua Tờ trình số 03/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 (chi tiết theo Tờ trình số 03/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.7. Thông qua Tờ trình số 04/2026/TTr/DHDCD/DSH về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (chi tiết theo Tờ trình số 04/2026/TTr/DHDCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.8. Thông qua Tờ trình số 05/2026/TTr/DHDCD/DSH về việc thay đổi tên Công ty và bổ sung ngành, nghề kinh doanh (chi tiết theo Tờ trình số 05/2026/TTr/DHDCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐẢ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.9. Thông qua Tờ trình số 06/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phê duyệt hạn mức tín dụng (chi tiết theo Tờ trình số 06/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.10. Thông qua Tờ trình số 07/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc sửa đổi, bổ sung: Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (chi tiết theo Tờ trình số 07/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

3.5.11. Thông qua Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCD/DSH về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (chi tiết theo Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCD/DSH đính kèm).

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu phát ra	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu thu về	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu không hợp lệ	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Tổng số phiếu hợp lệ	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Trong đó:	
Tổng số phiếu biểu quyết tán thành	32.129.894 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội
Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến	0 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội

Căn cứ theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Điều 148 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là 32.129.894 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại đại hội, tức là ĐÃ ĐẠT tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

IV. CÁC QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Thông qua Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và tìm thành viên HĐQT; Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2026 *(chi tiết theo Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
2. Thông qua Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 *(chi tiết theo Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
3. Thông qua Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS *(chi tiết theo Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
4. Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 *(chi tiết theo Tờ trình số 01/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
5. Thông qua Tờ trình số 02/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phân phối lợi nhuận và Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát *(chi tiết theo Tờ trình số 02/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
6. Thông qua Tờ trình số 03/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 *(chi tiết theo Tờ trình số 03/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
7. Thông qua Tờ trình số 04/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 *(chi tiết theo Tờ trình số 04/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
8. Thông qua Tờ trình số 05/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thay đổi tên Công ty và bổ sung ngành, nghề kinh doanh *(chi tiết theo Tờ trình số 05/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
9. Thông qua Tờ trình số 06/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phê duyệt hạn mức tín dụng *(chi tiết theo Tờ trình số 06/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.
10. Thông qua Tờ trình số 07/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH về việc sửa đổi, bổ sung: Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát *(chi tiết theo Tờ trình số 07/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH đính kèm)*.

11. Thông qua Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCĐ/DSH về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (chi tiết theo Tờ trình số 08/2026/TTr/DHĐCĐ/DSH đính kèm).

V. THỦ TỤC KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Đại hội nghe trình bày Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội biểu quyết thông qua nội dung Biên bản Đại hội đồng cổ đông bằng phương thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100%. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, nội dung Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã được đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội vào hồi 11h45 cùng ngày.

Biên bản này do thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ và trung thực, gồm 12 trang đã được đọc và được HĐĐCĐ thông qua trước khi kết thúc phiên họp.


CHỦ TỌA
NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

THƯ KÝ

NGUYỄN TIẾN HUY

**PHỤ LỤC DANH SÁCH CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐHĐCĐ
THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

STT	Họ tên cổ đông/người được ủy quyền	Số ĐKSH	Số cổ phần sở hữu/ủy quyền	Số phiếu biểu quyết
1	Nguyễn Thị Minh Huệ		9.794.600	9.794.600
2	Lê Bích Thủy		4.200	4.200
3	Lại Thành Nam		175.000	175.000
4	Nguyễn Danh Hải		3.400	3.400
5	Nguyễn Giang Nam		7.322.850	7.322.850
6	Nguyễn Quý Trọng		1.055	1.055
7	Nguyễn Thái Sơn		1.603.080	1.603.080
8	Nguyễn Thị Hồng Hạnh		1.475.000	1.475.000
9	Nguyễn Thị Thu Thủy		352.300	352.300
10	Nguyễn Tiến Hưng		1.200.000	1.200.000
11	Ngô Văn Bình		345.800	345.800
12	Phạm Gia Linh		35.527	35.527
13	Trần Mạnh Thắng		100	100
14	Trần Minh Dũng		275.000	275.000
15	Tô Quang Minh		99.022	99.022
16	Vũ Đức Thi		7.000	7.000
17	Đình Thu Trang		329.100	329.100
18	Đậu Hiếu Thắng		750.000	750.000
19	Đỗ Thanh Tùng		1.000.000	1.000.000
20	Phạm Hoàng Hải		1.125.000	1.125.000
21	Nguyễn Thành Trung		1.093.750	1.093.750
22	Trần Xuân Quân		1.003.300	1.003.300
23	Phạm Minh Hiếu		850.000	850.000
24	Nguyễn Văn Thắng		850.000	850.000
25	Lý Ngọc Hưng		597.500	597.500
26	Vũ Hoàng Anh		560.500	560.500
27	Hoàng Anh Nhật		494.600	494.600
28	Trần Bá Khải		350.000	350.000
29	Nguyễn Lan Hương		103.700	103.700
30	Đỗ Thị Hồng		15.000	15.000
31	Lý Thị Thu Hà		12.600	12.600
32	Nguyễn Thị Việt Thư		9.000	9.000
33	Nguyễn Tiến Huy		4.000	4.000
34	Nguyễn Hữu Tuấn		241.400	241.400

35	Nguyễn Thị Mai Hoa		4.000	4.000
36	Nguyễn Thủy Dương		2.000	2.000
37	Trần Thị Quỳnh Như		10.000	10.000
38	Lê Bích Ngọc		30.500	30.500
39	Đoàn Quang Toàn		10	10
	Tổng cộng			32.129.894

PHỤC LỤC: NỘI DUNG THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
1	<p>Tôi quan tâm đến vấn đề cổ tức tiền mặt.</p> <p>ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty có trao đổi về nội dung “Khi cổ tức từ công ty liên kết được chuyển về, HĐQT sẽ xin ý kiến cổ đông phương án trả cổ tức”. Quý 3/2025, DSH đã nhận được 33 tỷ tiền cổ tức từ Công ty BOT HN - Bắc Giang chuyển về.</p> <p>Vậy khi nào thực hiện việc trả cổ tức bằng tiền mặt?</p>	<p>Công ty đang trong giai đoạn mở rộng hoạt động đầu tư sang nhiều lĩnh vực, cần nguồn vốn lưu động lớn, cần giữ lại nguồn tiền để tái đầu tư do đó trong giai đoạn này HĐQT đề xuất trả cổ tức bằng cổ phiếu và chưa có đề xuất phương án trả cổ tức bằng tiền mặt.</p> <p>Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP, điều kiện để trả cổ tức là “Có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ báo cáo tài chính năm gần nhất được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận đủ để trả cổ tức Trường hợp lợi nhuận quyết định phân phối thấp hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất và cao hơn mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, công ty chỉ được thực hiện việc phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ”. Tại thời điểm Quý 3/2025, cổ tức của BOT được điều chuyển về, tuy nhiên khi đó BOT Hà Nội – Bắc Giang mới là công ty liên kết, do đó, thời điểm Quý 3/2025 HĐQT xét thấy Công ty chưa đủ điều kiện nên chưa trình cổ đông phương án trả cổ tức.</p>
2	<p>Năm nay Công ty có ra báo cáo tài chính theo quý không? Lãnh đạo có thể chia sẻ kết quả kinh doanh quý I cho các cổ đông được biết không ?</p>	<p>Căn cứ Điều 18, Thông tư 96/2020/TT-BTC, Đông Sơn có nghĩa vụ công bố thông tin của công ty đại chúng quy mô lớn theo quy định tại Thông tư này kể từ thời điểm có vốn góp của chủ sở hữu từ 120 tỷ đồng trở lên tại báo cáo tài chính năm gần nhất đã được kiểm toán.</p> <p>Căn cứ BCTC kiểm toán năm 2025 (đã công bố ngày 17/03/2026), DSH sẽ thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của công ty đại chúng quy mô lớn và sẽ thực hiện công bố báo cáo tài chính theo quý theo quy định.</p> <p>BCTC Quý 1/2026 sẽ được Công ty công bố chậm nhất vào ngày 30/04/2026. Đến thời điểm hiện tại, do đặc thù các công trình thi công xây dựng trải dài từ bắc vào nam nên Công ty chưa có số liệu chính xác của Quý 1/2026, tuy nhiên dự kiến doanh thu hợp nhất Quý 1/2026 đạt 224 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 31 tỷ đồng.</p>

3	<p>Kế hoạch huy động vốn cho đầu tư mở rộng cao tốc Hà Nội - Bắc Giang, Phương án phát triển mảng bất động sản khu công nghiệp?</p>	<p>Hiện nay Công ty cũng đang phối hợp với công ty con là BOT Hà Nội – Bắc Giang để làm việc với Bộ Xây dựng cũng như tỉnh Bắc Ninh để thống nhất phương án mở rộng tuyến cao tốc Hà Nội – Bắc Giang. Sau khi thống nhất được phương án và tính toán tổng mức đầu tư cho giai đoạn 2 này cũng như số tiền góp vốn của các cổ đông thì HĐQT DSH sẽ thống nhất phương án huy động vốn và báo cáo cụ thể với cổ đông.</p>
4	<p>Theo Tôi được biết thị ngành năng lượng tái tạo hiện nay thay đổi từ phương thức ký hợp đồng mua bán điện (PPA) sang phương án đấu giá. Tôi xin hỏi đánh giá của Ban lãnh đạo đối với mảng kinh doanh này cũng như định hướng phát triển các cụm công nghiệp của DSH. Cá nhân ban lãnh đạo ưa thích mảng nào trong 2 mảng này và vì sao?</p>	<p>Theo chính sách hiện nay, các nhà đầu tư sau khi được cấp chủ trương đầu tư và triển khai dự án sẽ đàm phán hợp đồng mua bán điện (PPA) với Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) dựa trên một khung giá mới có quy định mức giá trần cụ thể cho từng loại hình điện. Hiện tại Chính phủ đang tập trung các giải pháp để đạt được mục tiêu phát triển hai con số. Và một trong những điều kiện cần để thực hiện điều đó là phải phát triển hạ tầng và năng lượng. Nắm bắt điều đó, HĐQT DSH đã hợp và cùng thống nhất mảng năng lượng nói chung cũng như mảng năng lượng tái tạo nói riêng sẽ rất phát triển trong giai đoạn 2026-2030. Do đó HĐQT đã đề xuất ĐHCĐ bổ sung một số ngành nghề kinh doanh mới để Công ty có thể đầu tư vào ngành năng lượng tái tạo trong thời gian tới. Ngoài ra khi hạ tầng phát triển, kinh tế tăng trưởng thì việc phát triển bất động sản khu công nghiệp cũng là xu hướng tất yếu. Về việc Ban lãnh đạo thích mảng nào hơn (năng lượng và bất động sản khu công nghiệp) thì đối với Chúng tôi cứ dự án nào tốt, đem lại hiệu quả cao cho Công ty thì HĐQT, Ban Điều hành sẽ đề xuất thực hiện.</p>
5	<p>Đại diện Tổng Công ty 319 phát biểu: - Về hoạt động kinh doanh: Đề nghị Công ty tăng cường công tác phát triển thị trường việc làm; tối ưu hóa năng lực quản trị công trình và đầu tư thiết bị máy móc để đáp ứng yêu cầu thi công. - Về quản lý tài chính: Đẩy mạnh công tác nghiệm thu, thanh quyết toán, giảm giá trị dở dang và nợ phải</p>	<p>Công ty ghi nhận và tiếp thu toàn bộ ý kiến đóng góp của Tổng Công ty 319. Về cổ tức: Đối với phần cổ tức 3% bằng tiền mặt, Công ty đang ưu tiên nguồn vốn để tập trung phát triển các dự án trọng điểm (BOT, Nhà ở xã hội, Năng lượng...). Do đó, HĐQT xin ý kiến cổ đông về phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để giữ lại nguồn lực tài chính. Việc chi trả cổ tức sẽ được thực hiện sau khi có báo cáo tài chính kiểm toán của năm 2026 theo quy định của pháp luật.</p>

	<p>thu; đơn đốc thu hồi công nợ, chú trọng thi hồi nợ đọng.</p> <p>- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, tiết giảm chi phí, kinh doanh có lãi để bảo toàn vốn cho cổ đông và thực hiện nghiêm túc công tác kiểm toán độc lập.</p> <p>- Nội dung kiến nghị:</p> <p>1. Thực hiện phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chi trả cổ tức năm 2025 theo đúng quy định.</p> <p>2. Bổ sung tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 trình Đại hội đồng cổ đông thông qua, trong đó mức cổ tức kế hoạch không thấp hơn 3% vốn điều lệ.</p>	
6	<p>Công ty có kế hoạch mua thêm cổ phần của BOT Hà Nội – Bắc Giang từ Ocean và VCG không? Trong bối cảnh mức giá đang hợp lý, liệu Công ty có tiếp tục thu mua?</p>	<p>Tại ĐHCĐ năm 2025, HĐQT đã có tờ trình và đã được ĐHCĐ thông qua về định hướng nâng tỷ lệ sở hữu của DSH tại BOT Hà Nội – Bắc Giang. Tuy nhiên việc có mua thêm hay không còn phụ thuộc vào nhu cầu chuyển nhượng của các đối tác, nếu có đề xuất chuyển nhượng với mức giá hợp lý Công ty sẽ huy động vốn để gia tăng tỷ lệ nắm giữ.</p> <p>Ngoài ra, dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang đã được triển khai từ năm 2014 và các nhà đầu tư/các cổ đông của BOT cũng đã đồng hành trong thời gian dài, các bên sẽ ưu tiên sự đồng thuận để cùng triển khai giai đoạn 2 của dự án.</p>
7	<p>Lộ trình mua thêm cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và kế hoạch kinh doanh bắt động sản năm 2026 ra sao? Quan điểm của Công ty về việc tăng vốn?</p>	<p>Công ty luôn mong muốn sở hữu mức chi phối tại các dự án tiềm năng. Tuy nhiên, việc thực hiện sẽ phụ thuộc vào từng giai đoạn cụ thể và chiến lược điều hành của HĐQT/Ban Tổng Giám đốc.</p> <p>Về việc tăng vốn: HĐQT chỉ đề xuất phương án tăng vốn khi có phương án đầu tư thực sự rõ ràng và đánh giá được hiệu quả tài chính cho cổ đông.</p>
8	<p>Dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang đã được phê duyệt thu phí Giai đoạn 1 (GD1) đến năm 2037. Trong trường hợp lưu lượng xe tăng vượt thiết kế</p>	<p>Theo quy định, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ định kỳ đánh giá lưu lượng thực tế để điều chỉnh phương án tài chính. BOT Hà Nội – Bắc Giang là một dự án có hiệu quả rất tốt.</p>

	(đạt ngưỡng 60.000 xe/ngày), thời gian thu phí có bị điều chỉnh không?	Về thời gian thu phí: Nếu giữ nguyên quy mô hiện hữu: Khi lưu lượng xe tăng cao, thời gian thu phí chắc chắn sẽ bị điều chỉnh rút ngắn lại so với mốc 2037. Nếu triển khai Giai đoạn 2: Quy mô đầu tư thay đổi sẽ dẫn đến việc tính toán lại phương án tài chính. Khi đó, thời gian thu phí sẽ được điều chỉnh kéo dài sau năm 2037 để đảm bảo hoàn vốn cho phần đầu tư bổ sung.
9	Vành đai 4 đang được Nhà nước triển khai, liệu có ảnh hưởng gì đến dự án BOT hay không?	Ban Lãnh đạo nhận định việc thông xe Vành đai 4 chắc chắn sẽ có sự chia sẻ lưu lượng giao thông, tuy nhiên mức độ ảnh hưởng dự báo là không lớn do tệp khách hàng và lộ trình di chuyển có sự khác biệt nhất định.
10	Trong thời gian tới, Công ty có dự định tăng giá cước BOT không?	Theo hợp đồng ký kết với các Bộ giao thông, trung bình 3 năm dự án sẽ được xem xét điều chỉnh giá vé 01 lần dựa trên các chỉ số kinh tế. Cuối năm 2023, Công ty đã thực hiện tăng giá vé thêm 15%. Trong tương lai, khi chuyển sang mô hình thu phí kín, mức phí sẽ được tính toán chi tiết dựa trên số km di chuyển thực tế và theo đúng khung quy định của Bộ Tài chính.
11	Theo tờ trình 05, DSH đăng ký bổ sung ngành nghề điện tái tạo, kế hoạch của công ty về ngành nghề này là như thế nào?	Ban Lãnh đạo đã chủ động làm việc với các đối tác và chính quyền địa phương tại một số tỉnh phía nam để tiếp xúc và xin chủ trương đầu tư các dự án nằm trong danh mục ưu tiên của tỉnh. Định hướng chiến lược: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Điện mặt trời: Tập trung tại khu vực phía Nam do có chỉ số bức xạ nhiệt tốt hơn. ▪ Điện gió: Nghiên cứu triển khai tại các vùng núi và ven biển phía Bắc, nơi có tốc độ gió và điều kiện địa hình phù hợp. Nguyên tắc đầu tư: Hiện tại các dự án đang trong quá trình khảo sát và đàm phán. Khi có phương án cụ thể, đánh giá được tính khả thi và hiệu quả, Ban điều hành sẽ trình HĐQT/Đại hội đồng cổ đông phê duyệt thông qua từng dự án riêng biệt.

**CHƯƠNG TRÌNH NGHỊ SỰ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN**

Thời gian: 09 giờ 00 phút, Thứ Tư, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Địa điểm: Hội trường Athene 2 -Tầng 29, Khách sạn Grand plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội

Thời gian	Nội dung
09:00-09:30	Tiếp đón Đại biểu và kiểm tra cổ đông tham dự Đại hội
09:30-09:35	Giới thiệu đại biểu
09:35-09:45	<ul style="list-style-type: none">- Báo cáo kết quả kiểm tra cổ đông- Giới thiệu chủ tọa Đại hội- Chủ tọa chỉ định Ban thư ký- Chủ tọa khai mạc Đại hội- Đề cử và bầu Ban kiểm phiếu Đại hội- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội, Chương trình nghị sự
09:45-10:20	<p>Trình bày các báo cáo, tờ trình:</p> <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo số 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT; Phương hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2026;- Báo cáo số 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của HĐQT về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;- Báo cáo số 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;- Tờ trình số 01/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;- Tờ trình số 02/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phân phối lợi nhuận và Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;- Tờ trình số 03/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025;- Tờ trình số 04/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;- Tờ trình số 05/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc thay đổi tên Công ty và bổ sung ngành, nghề kinh doanh;- Tờ trình số 06/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc phê duyệt hạn mức tín dụng;- Tờ trình số 07/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc sửa đổi, bổ sung: Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;- Tờ trình số 08/2026/TTtr/ĐHĐCĐ/DSH về việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.
10:20-10:50	Thảo luận các nội dung của đại hội
10:50 - 11:00	Bỏ phiếu thông qua nội dung các báo cáo, tờ trình
11:00-11:30	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu
11:30-12:00	<ul style="list-style-type: none">- Ban kiểm phiếu trình bày Biên bản kiểm phiếu- Thư ký trình bày Biên bản Đại hội- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội- Bế mạc Đại hội

Ghi chú: Thời gian chi tiết của Chương trình có thể bị thay đổi theo thực tế quá trình diễn ra đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
ĐÔNG SƠN
P. YÊN HÒA - TP. HÀ NỘI**
NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Điều 1. Căn cứ

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.

Điều 2. Mục tiêu của Quy chế

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn;
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông;
- Đảm bảo an ninh, trật tự và hiệu quả làm việc của phiên họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Thành phần tham dự

Thành phần tham dự Đại hội là các cổ đông hoặc người đại diện theo uỷ quyền (*hợp lệ*) của các cổ đông không bị hạn chế quyền tham dự Đại hội theo quy định pháp luật có tên trong danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập ngày 18/03/2026 (ngày chốt danh sách) có quyền trực tiếp tham dự họp Đại hội hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự họp Đại hội. Người được uỷ quyền không được uỷ quyền lại cho người thứ ba.

Điều 4. Quy định về trật tự

4.1. Tại Đại hội, mỗi cổ đông, người đại diện theo uỷ quyền hoặc người được uỷ quyền khi tới tham dự họp Đại hội phải mang theo:

Đối với cổ đông là cá nhân

- Giấy tờ xác định nhân thân: Bản gốc căn cước công dân/Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng hoặc giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác;
- Thư mời họp;
- Trường hợp cổ đông uỷ quyền cho người khác tham dự họp: Người được uỷ quyền tham dự họp phải mang theo giấy tờ xác định nhân thân của mình (*như nêu trên*) và Văn bản uỷ quyền hợp lệ (Văn bản uỷ quyền không được tẩy, xóa, sửa chữa, lắp ghép thông tin; và phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của cổ đông và người được uỷ quyền dự họp).

Đối với cổ đông là tổ chức

- Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp/ Giấy phép hoạt động/Quyết định thành lập còn hiệu lực (*trong trường hợp Quyết định thành lập không thể hiện người đứng đầu đương nhiệm của tổ chức thì đề nghị mang theo Quyết định bổ nhiệm còn hiệu lực*);
- Thư mời họp;
- Trường hợp cổ đông uỷ quyền cho người khác tham dự họp thì Người được uỷ quyền tham dự họp phải mang theo Văn bản uỷ quyền hợp lệ (Được điền đúng thông tin nhân thân và đầy đủ thông tin khác; Tổng số cổ phần uỷ quyền không vượt quá số cổ phần có quyền biểu



quyết mà cổ đông sở hữu); Giấy ủy quyền không được tẩy, xóa, sửa chữa, lắp ghép thông tin.

- Giấy tờ xác định nhân thân của người tham dự họp: Bản gốc căn cước công dân hoặc Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng hoặc giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.

Người đại diện theo ủy quyền hoặc người được ủy quyền khi tới tham dự họp Đại hội xuất trình đầy đủ các tài liệu nêu trên để Ban kiểm tra cổ đông kiểm tra và được nhận Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết (có đặc điểm theo quy định tương ứng tại Điều 6 Quy chế này) sau khi được Ban kiểm tra cổ đông xác nhận tư cách hợp lệ. Trường hợp cổ đông (cá nhân hoặc tổ chức) hoặc người được ủy quyền không xuất trình hoặc xuất trình không đầy đủ các tài liệu xác định nhân thân/tư cách pháp nhân và văn bản ủy quyền hợp lệ để Ban tổ chức Đại hội xác minh được tư cách của người tham dự họp, Ban tổ chức Đại hội có quyền từ chối việc tham dự Đại hội của cổ đông hoặc người được ủy quyền và việc từ chối này sẽ được lập Biên bản.

4.2. Cổ đông khi vào phòng họp phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do ban tổ chức Đại hội quy định, tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban Tổ chức.

4.3. Cổ đông tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định chung về văn hóa ứng xử nơi công cộng. Cổ đông tham dự Đại hội không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông. Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và phải được sự chấp thuận của Ban tổ chức/Chủ tọa Đại hội. Ban Tổ chức có quyền mời các cổ đông không tuân thủ quy định chung ra khỏi Đại hội để không làm ảnh hưởng tới chương trình nghị sự chung.

4.4. Ban Tổ chức có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông đó tham dự Đại hội chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà Ban Tổ chức cho là thích hợp. Trường hợp cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông đó không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nói trên, Ban Tổ chức sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham gia Đại hội ra khỏi khu vực tổ chức Đại hội và việc này sẽ được lập Biên bản.

4.5. Các cổ đông tham dự Đại hội có trách nhiệm tham dự Đại hội đồng cổ đông từ khi bắt đầu Đại hội cho đến khi kết thúc Đại hội. Trong trường hợp cổ đông nào tham dự Đại hội vì lý do khách quan phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông đó có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu để thực hiện quyền biểu quyết của mình về những nội dung tại phiếu biểu quyết (cổ đông ký, ghi rõ họ tên và đánh dấu vào các ý kiến được lựa chọn tương ứng trên các phiếu biểu quyết). Các phiếu biểu quyết được chuyển cho Ban Kiểm phiếu (sẽ được lập biên bản bàn giao) trong trường hợp này vẫn sẽ được chấp nhận và thực hiện kiểm phiếu theo quy định tại Quy chế này.

Điều 5. Điều kiện tiến hành họp Đại hội

5.1. Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội.

5.2. Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại điều 5.1 thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội đồng cổ đông lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và quy định của Luật Doanh nghiệp.

Điều 6. Biểu quyết tại Đại hội

- 6.1. Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội. Mỗi cổ đông được cấp Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có mã cổ đông (*tham dự*) và được đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.
- 6.2. Cách biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:
- Đặc điểm: Thẻ biểu quyết ghi thông tin của Cổ đông, mã cổ đông (*tham dự*) và số cổ phần có quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội, được đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.
 - Mục đích: Dùng để biểu quyết những nội dung cần thông qua ngay tại Đại hội theo hình thức GIỎ THẺ như: Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội, Bầu Chủ tọa Đại hội, Ban Kiểm phiếu hoặc các nội dung khác phát sinh tại đại hội theo yêu cầu của Chủ tọa/ Ban Tổ chức Đại hội.
 - Cách sử dụng: Cổ đông sẽ phải thực hiện việc GIỎ THẺ biểu quyết để biểu quyết “Tán thành”, hoặc “Không tán thành”, hoặc “Không có ý kiến” với những nội dung biểu quyết khi Ban Tổ chức hoặc Chủ tọa Đại hội yêu cầu biểu quyết bằng phương thức giỏ thẻ biểu quyết. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách kiểm tra thẻ biểu quyết tán thành, sau đó kiểm tra thẻ biểu quyết không tán thành, cuối cùng kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến, tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
 - Trong các trường hợp:
 - + Cổ đông không giỏ thẻ: trong trường hợp này cổ đông không giỏ thẻ sẽ được coi là Cổ đông không tham gia biểu quyết.
 - + Cổ đông giỏ thẻ đối với từ 02 ý kiến trở lên cho cùng một nội dung biểu quyết thì ý kiến biểu quyết cuối cùng được cổ đông giỏ lên sẽ được coi là ý kiến của cổ đông và được tính vào kết quả biểu quyết của nội dung biểu quyết đó.
 - Kết quả kiểm phiếu sẽ được Ban Tổ chức/Chủ tọa/Ban kiểm phiếu công bố ngay sau khi biểu quyết từng nội dung.
- 6.3. Cách biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết:
- Đặc điểm: Phiếu biểu quyết ghi thông tin của Cổ đông, mã cổ đông (*tham dự*) và số cổ phần có quyền biểu quyết tại cuộc họp Đại hội và số phiếu biểu quyết tương ứng, được đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn. Mỗi một Phiếu biểu quyết có một số nội dung sẽ được biểu quyết tại Đại hội và được Ban Tổ chức đánh số thứ tự theo trình tự biểu quyết.
 - Mục đích: Dùng để biểu quyết những nội dung cần thông qua tại Đại hội bằng cách bỏ phiếu. Ban Tổ chức bố trí thùng phiếu tại hội trường để cổ đông bỏ phiếu biểu quyết.
 - Cách sử dụng: Trên Phiếu biểu quyết, Ban Tổ chức Đại hội sẽ in đầy đủ những nội dung cần biểu quyết. Tương ứng với mỗi nội dung cần biểu quyết có 3 phương án biểu quyết là “Tán thành”, “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến”. Khi Chủ tọa yêu cầu cổ đông biểu quyết, cổ đông lựa chọn phương án nào thì đánh dấu “X” hoặc “V” vào phương án đó và bỏ phiếu đã biểu quyết vào thùng phiếu.
 - Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết:
 - + Phiếu biểu quyết hợp lệ: là những phiếu do Ban Tổ chức Đại hội phát hành, được đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và được đánh dấu theo đúng

quy định đối với từng nội dung được đưa ra biểu quyết (với mỗi nội dung được đưa ra biểu quyết cổ đông chỉ được lựa chọn một trong ba phương án là: Tán thành - Không tán thành - Không có ý kiến; trường hợp Cổ đông thay đổi ý kiến trước khi hoàn tất việc biểu quyết thì sẽ thực hiện đánh dấu lại và ký vào bên phải phương án lựa chọn cuối cùng của mình); ký ghi rõ họ tên của cổ đông/đại diện được ủy quyền tham dự họp; Phiếu nộp cho Ban kiểm phiếu trước khi Ban kiểm phiếu đại hội tuyên bố thời gian bỏ phiếu kết thúc và hòm phiếu chưa được niêm phong và không thuộc các trường hợp phiếu biểu quyết không hợp lệ được quy định dưới đây.

- + Phiếu biểu quyết không hợp lệ: là những phiếu không do Ban Tổ chức Đại hội phát hành; Phiếu không đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn; Phiếu biểu quyết bị rách, gach, tẩy xóa; Phiếu ghi thêm thông tin khác; Phiếu không có chữ ký và ghi rõ họ tên của cổ đông/đại diện được ủy quyền tham dự họp; Phiếu biểu quyết được nộp sau thời điểm Chủ tọa tuyên bố việc bỏ phiếu kết thúc (sau khi Chủ tọa hỏi Đại hội về việc còn cổ đông nào chưa bỏ phiếu mà không có cổ đông nào có ý kiến). Phiếu biểu quyết có ghi từ 02 ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung mà không có chữ ký của cổ đông vào bên phải phương án được lựa chọn cuối cùng hoặc không lựa chọn ý kiến nào.

- Thể lệ biểu quyết:

- + Mỗi cổ phần phổ thông sở hữu hoặc được ủy quyền đại diện tương ứng với một phiếu biểu quyết.
- + Tỷ lệ biểu quyết (Tán thành - Không tán thành - Không có ý kiến) trên mỗi nội dung biểu quyết được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số phiếu có quyền biểu quyết thu về hợp lệ của ý kiến đó của các Cổ đông/đại diện ủy quyền chia cho tổng số phiếu biểu quyết phát ra (tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp) tính đến thời điểm thực hiện bỏ phiếu đối với nội dung biểu quyết.
- + Thời gian kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu: Phiếu biểu quyết sẽ được Ban Kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu và báo cáo kết quả kiểm phiếu trước khi kết thúc Đại hội, trừ trường hợp Đại hội quyết định khác.

6.4. Tỷ lệ thông qua các vấn đề:

- Thông qua những nội dung bao gồm: thay đổi Điều lệ; thay đổi loại cổ phần, tổng số cổ phần từng loại; thay đổi ngành nghề/lĩnh vực kinh doanh; thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty; Dự án đầu tư hoặc bán tài sản thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ; tổ chức lại hoặc giải thể công ty; được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua các vấn đề khác: được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 50% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Điều 7. Phát biểu ý kiến tại Đại hội

- 7.1. Cổ đông dự họp khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu vào phiếu đặt câu hỏi, trường hợp không có phiếu đặt câu hỏi thì đăng ký nội dung phát biểu vào giấy và chuyển cho tổ giúp việc gửi Ban Thư ký để trình Chủ tọa.
- 7.2. Trường hợp Chủ tọa đề nghị các cổ đông phát biểu trực tiếp, cổ đông cần phát biểu giơ tay đề nghị phát biểu và chỉ phát biểu ý kiến khi Chủ tọa mời phát biểu.

- 7.3. Mọi cổ đông đều có quyền và được khuyến khích tham gia phát biểu ý kiến tại Đại hội. Tuy nhiên trong trường hợp có quá nhiều ý kiến phát biểu dẫn tới kéo dài thời gian Đại hội ngoài dự kiến hoặc có nhiều ý kiến trùng lặp về nội dung, Chủ tọa có quyền lựa chọn những ý kiến phát biểu chung nhất hoặc gần nhất với chương trình nghị sự để giải đáp và từ chối trả lời các vấn đề nằm ngoài chương trình nghị sự.
- 7.4. Cổ đông khi phát biểu cần nhanh gọn, tránh trùng lặp và tập trung vào trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp thắc mắc của cổ đông.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của Chủ tọa

- 8.1. Chủ tọa cuộc họp: Người triệu tập cuộc họp đề cử ứng viên và điều khiển cuộc họp để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- 8.2. Quyền và trách nhiệm của Chủ tọa
- Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn theo trình tự Đại hội dự kiến đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
 - Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.
 - Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết.
 - Trả lời/chỉ định những người có trách nhiệm giải đáp những vấn đề do Đại hội yêu cầu.
 - Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc công bằng và khách quan, tiến hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.
 - Các quyền khác theo Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và Luật Doanh nghiệp.
- 8.3. Thành viên đoàn chủ tịch: Trong trường hợp cần thiết Chủ tọa Đại hội có thể chỉ định từ 02 - 03 người là những người có chuyên môn và hiểu biết về pháp luật và hoạt động của Công ty tham gia vào đoàn chủ tịch để hỗ trợ Chủ tọa Đại hội trong quá trình điều hành cuộc họp.

Điều 9. Trách nhiệm của Ban Kiểm tra cổ đông

Ban kiểm tra cổ đông tham dự Đại hội do Ban Tổ chức Đại hội chỉ định. Ban kiểm tra cổ đông có trách nhiệm kiểm tra đại biểu, phát Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết và các tài liệu liên quan đến Đại hội và báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra cổ đông và tính hợp pháp, hợp lệ của việc tổ chức Đại hội theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.

Điều 10. Trách nhiệm của Ban Thư ký Đại hội

- 10.1. Ban Thư ký Đại hội do Chủ tọa chỉ định.
- 10.2. Ban Thư ký Đại hội có nhiệm vụ:
- Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý vào Biên bản Đại hội và thông qua trước khi bẻ mực.
 - Giúp việc cho Chủ tọa công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, Biên bản của Đại hội.
 - Tiếp nhận phiếu đặt câu hỏi của các cổ đông qua bộ phận hỗ trợ Chủ tọa.

Điều 11. Trách nhiệm của Ban Kiểm phiếu

- 11.1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức biểu quyết giao thẻ biểu quyết.
- 11.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- + Phổ biến thể lệ, các nguyên tắc thực hiện biểu quyết, hướng dẫn sử dụng phiếu biểu quyết/thẻ biểu quyết.
- + Thu phiếu sau khi Đại hội biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.
- + Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.
- + Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn từ khiếu nại về việc biểu quyết (nếu có).

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

- Tất cả các nội dung họp tại Đại hội đồng cổ đông phải được Ban Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, riêng phần Nội dung trao đổi và thảo luận giữa cổ đông và Chủ tọa sẽ được lập, đính kèm Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và công bố công khai đối với toàn thể cổ đông và công chúng theo quy định. Biên bản họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ vào sổ biên bản của Công ty.
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, Ban Thư ký Đại hội lập Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để thông qua tại Đại hội.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn biểu quyết thông qua. Cổ đông, những người tham dự họp Đại hội và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

Quy chế này có thể sửa đổi lại từng thời điểm và phải được Đại hội biểu quyết thông qua.

TM. BAN TỔ CHỨC 
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định thông qua tại Đại hội.

Số: 01/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2026

I. Kinh tế vĩ mô năm 2025

Bất chấp những biến động phức tạp từ bối cảnh địa chính trị và xung đột thuế quan toàn cầu, kinh tế thế giới năm 2025 đã cho thấy sự thích ứng linh hoạt khi lạm phát duy trì xu hướng giảm, tạo dư địa cho các chính sách nới lỏng tiền tệ và kích cầu đầu tư. Tại thị trường trong nước, tăng trưởng GDP đạt mức ấn tượng 8,02%, tạo nền tảng vững chắc cho sự bứt phá của các lĩnh vực kinh tế trọng điểm.

Đặc biệt, lĩnh vực hạ tầng và đầu tư công tiếp tục khẳng định vai trò là động lực tăng trưởng chiến lược của quốc gia. Với tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt hơn 755 nghìn tỷ đồng (tăng mạnh 38% so với cùng kỳ), ngành hạ tầng đã đón nhận nguồn lực tài chính dồi dào với nhiều dự án trọng điểm được triển khai, tạo động lực tích cực cho ngành xây dựng hạ tầng. Tuy nhiên lĩnh vực xây dựng hạ tầng vẫn chịu áp lực về tiến độ, thủ tục đầu tư, cũng như yêu cầu ngày càng cao về năng lực tài chính và quản trị dự án. Biên lợi nhuận của hoạt động xây lắp thuần túy tiếp tục ở mức thấp, khiến xu hướng chuyển dịch sang đầu tư dự án ngày càng trở nên rõ nét.

Trong bối cảnh chung đó, Công ty đã chủ động định hướng chuyển dịch từ hoạt động xây lắp truyền thống sang mô hình đầu tư hạ tầng và các dự án có dòng tiền dài hạn được đánh giá là phù hợp với xu thế của ngành và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

II. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

1. Báo cáo về mặt quản trị

Hội đồng quản trị (HDQT) của Công ty trong năm 2025 gồm các thành viên:

STT	Họ tên	Chức danh
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HDQT
2	Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HDQT/Thành viên độc lập HDQT
3	Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HDQT/Tổng giám đốc
4	Nguyễn Giang Nam	Thành viên HDQT không điều hành
5	Lại Thành Nam	Thành viên HDQT không điều hành

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị thường xuyên tổ chức các phiên họp để giải quyết kịp thời các công việc thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua 32 nghị quyết để triển khai các quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) cũng như thực hiện các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, các nghị quyết này được Công ty công bố tại mục 5 Phần II Báo cáo tình hình quản trị công ty

năm 2025 lập ngày 29/01/2026. Các cuộc họp HĐQT đều đảm bảo đúng thủ tục theo quy định của Điều lệ và Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2025 như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	02.01.2025/NQ-HĐQT/DSH	02/01/2025	Thông qua chủ trương ký kết, thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch/Thỏa thuận giữa Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn với các công ty con, công ty liên kết, người có liên quan (theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020).	100%
02	17.02/2025/QĐ-HĐQT/DSH	17/02/2025	Thông qua bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
03	24.02.2025/NQ-HĐQT/DSH	24/02/2025	Thông qua mua sắm tài sản cố định.	100%
04	26.02/2025/NQ-HĐQT/DSH	26/02/2025	Thông qua phương án bán cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang.	100%
05	11.03/2025/NQ-HĐQT.DSH	11/03/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
06	25.04.2025/NQ-HĐQT/DSH	25/04/2025	- Thông qua tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; - Thông qua hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.	100%
07	06.05.2025/NQ-HĐQT/DSH	06/05/2025	Thông qua biện pháp bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình.	100%
08	09.06/2025/NQ-HĐQT/DSH	09/06/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025.	100%
09	26.06.2025/NQ-HĐQT/DSH	26/06/2025	Thông qua hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.	100%
10	01.07.2025/NQ-HĐQT/DSH	01/07/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giữa Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn với Công ty CP	100%

			Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	
11	09.07/2025/NQ-HĐQT.ĐS	09/07/2025	Thông qua tài liệu hợp ĐHĐCD thường niên năm 2025.	100%
12	14.07.2025/NQ-HĐQT/DSH	14/07/2025	Thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế (IAV) là đơn vị soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.	100%
13	23.07.2025/NQ-HĐQT/DSH	23/07/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giữa Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn với Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng.	100%
14	28.07/2025/NQ-HĐQT/DSH	28/07/2025	Thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.	100%
15	31.07/2025/NQ-HĐQT/DSH	31/07/2025	Thông qua ký Hợp đồng bảo lãnh phát hành cổ phiếu với Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE.	100%
16	01.08/2025/NQ-HĐQT/DSH	01/08/2025	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và các cam kết của Công ty.	100%
17	04.08/2025/NQ-HĐQT/DSH	04/08/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giữa Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn với bên liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định.	100%
18	11.08/2025/QĐ.HĐQT/DSH	11/08/2025	Thông qua Thành lập và đăng ký hoạt động chi nhánh của công ty.	100%
19	09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH	09/09/2025	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.	100%
20	10.09/2025/NQ-HĐQT/DSH	10/09/2025	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.	100%
21	24.09/2025/NQ-HĐQT/DSH	24/09/2025	Thông qua phương án sử dụng vốn vay năm 2025 – 2026 và nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng	100%

			Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.	
22	06.10/2025/NQ-HĐQT/DSH	06/10/2025	Thông qua thời gian triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	100%
23	17.10.2025/NQ-HĐQT/ĐS	17/10/2025	Thông qua điều chỉnh hạn mức cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Mỹ Đình.	100%
24	05.11/2025/NQ-HĐQT/DSH	05/11/2025	Thông qua việc thế chấp tài sản/quyền tài sản của Bên thứ 3 để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ vay vốn/bảo lãnh của Công ty đối với Ngân hàng.	100%
25	05.11.1/2025/NQ-HĐQT/DSH	05/11/2025	Thông qua biện pháp bảo đảm tiền vay/bảo lãnh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK).	100%
26	11.11/2025/NQ-HĐQT/DSH	11/11/2025	Thông qua biện pháp bảo đảm tiền vay/bảo lãnh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.	100%
27	20.11/2025/NQ-HĐQT/DSH	20/11/2025	Thông qua việc vay vốn và nhận cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.	100%
28	26.11/2025/NQ-HĐQT/DSH	26/11/2025	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết.	100%
29	27.11/2025/NQ-HĐQT/DSH	27/11/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường 2025.	100%
30	01.12/2025/NQ-HĐQT/DSH	01/12/2025	Thông qua việc triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường 2025.	100%
31	26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH	26/12/2025	Thông qua việc cơ cấu các khoản đầu tư và chủ trương ký kết, thực hiện giao dịch với công ty con, công ty liên kết.	100%

32	29.12/2025/NQ_HDQT/DSH	29/12/2025	Thông qua biện pháp bảo đảm tiền vay/bảo lãnh tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.	100%
----	------------------------	------------	--	------

2. Báo cáo kết quả hoạt động của từng thành viên HDQT

Tổng số thành viên HDQT của Công ty gồm 05 thành viên, trong đó có 01 Chủ tịch, 01 phó Chủ tịch/Thành viên độc lập HDQT, 01 thành viên HDQT kiêm Tổng giám đốc, 02 thành viên HDQT không điều hành.

Trong năm 2025, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được phân công, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ và tích cực vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị nhằm thảo luận, xem xét và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền. Tỷ lệ tham dự họp của từng thành viên Hội đồng quản trị được thể hiện tại bảng dưới đây:

STT	Thành viên HDQT	Số buổi họp HDQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do Không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HDQT	32	100%	
2	Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Chủ tịch HDQT/Thành viên độc lập HDQT	32	100%	
3	Ông Nguyễn Tiến Hưng - Thành viên HDQT/Tổng giám đốc	32	100%	
4	Ông Nguyễn Giang Nam - Thành viên HDQT không điều hành	32	100%	
5	Ông Lại Thành Nam - Thành viên HDQT không điều hành	32	100%	

Trong năm 2025, căn cứ phân công nhiệm vụ, từng thành viên HDQT đã thực hiện các nhiệm vụ như sau:

STT	Thành viên HDQT	Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng thành viên HDQT trong năm 2025
1	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HDQT	<ul style="list-style-type: none"> - Triệu tập các cuộc họp HDQT, chuẩn bị chương trình nghị sự của các cuộc họp HDQT; Chủ trì và điều khiển các phiên họp HDQT để thảo luận và biểu quyết các vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của HDQT; Lãnh đạo, quản lý chung mọi hoạt động của HDQT theo chức năng, nhiệm vụ của Chủ tịch HDQT được quy định tại Điều lệ Đông Sơn và Luật Doanh nghiệp 2020 (có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm) và các Quy chế nội bộ có liên quan khác của Đông Sơn. - Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HDQT. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HDQT và đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HDQT. - Tổ chức thông qua các quyết định của HDQT, thay mặt HDQT

		<p>ký các nghị quyết, quyết định của HĐQT và các văn bản, tài liệu phục vụ việc giải quyết, xử lý công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trực tiếp nhận báo cáo từ Ban Tổng giám đốc về mọi hoạt động của Công ty. - Đại diện phát ngôn của Công ty về các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. - - Phụ trách các lĩnh vực sau: Chiến lược phát triển, kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn; Công tác đầu tư, phát triển của Công ty; Tm kiếm đối tác và mở rộng thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Công tác đối ngoại của Công ty; Công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; Công tác đánh giá hoạt động của các thành viên HĐQT; Công tác phân phối lợi nhuận, trích lập và sử dụng các quỹ.
2	Ông Nguyễn Thành Trung – Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên độc lập HĐQT	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật, chính sách, chế độ và các quy định nội bộ trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành. - Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT; Tổ chức giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT. - - Trực tiếp giám sát các lĩnh vực sau: Công tác tổ chức bộ máy, nhân sự; Công tác thẩm tra, ban hành và thực hiện các quy chế, quy định nội bộ; Công tác pháp chế, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro; Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí của Công ty; Kiểm tra, giám sát công tác đầu tư, mua sắm trang thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Công tác quảng bá, marketing để phát triển thương hiệu Công ty;
3	Ông Nguyễn Tiến Hưng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Tổng Giám đốc đã được quy định trong Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ của Công ty; - Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị về công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Điều lệ và phân công của Hội đồng quản trị; Chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị về hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành. - Tham gia công tác tìm kiếm đối tác, mở rộng thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh. - Trực tiếp quản lý các lĩnh vực sau: Theo dõi, nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các chi nhánh, đơn vị trực thuộc, các nhà thầu và đề xuất, tham mưu cho HĐQT các giải

		<p>pháp nhằm hỗ trợ cho các chi nhánh, đơn vị trực thuộc giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động; Công tác xử lý và thu hồi công nợ của Công ty; Công tác thanh quyết toán, nghiệm thu các công trình, dự án của Công ty; Thẩm định hồ sơ công trình/dự án của Công ty; Công tác an toàn, bảo hộ lao động; Công tác lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; Công tác quản lý và sử dụng trang thiết bị, phương tiện, máy móc, thiết bị có hiệu quả; Công tác kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng của Công ty; Làm việc với các cơ quan chức năng, cơ quan quản lý để giải quyết công việc về các công trình/dự án của Công ty; Công tác báo cáo tài chính theo quy định.</p>
4	Ông Nguyễn Giang Nam – Thành viên HĐQT không điều hành	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia nghiên cứu sắp xếp, đổi mới Công ty. - Tham gia công tác tìm kiếm đối tác, mở rộng thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh; - Trực tiếp quản lý các lĩnh vực sau: Công tác xây dựng kế hoạch tài chính để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Công tác thống kê tài sản; Kiểm tra, giám sát và đánh giá hiệu quả sử dụng vốn; Công tác đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án; Các chế độ, chính sách đối với người lao động; Công tác định hướng xây dựng văn hóa Công ty; Công tác quan hệ cổ đông.
5	Ông Lại Thành Nam – Thành viên HĐQT không điều hành	<ul style="list-style-type: none"> - Tham gia nghiên cứu, xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. - Tham gia công tác tìm kiếm đối tác, mở rộng thị trường hoạt động sản xuất kinh doanh. - Nghiên cứu, đề xuất giải pháp nâng cao năng lực cạnh tranh trong công tác đấu thầu và thi công các công trình xây dựng. - Theo dõi, nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các chi nhánh, đơn vị trực thuộc, các nhà thầu và đề xuất, tham mưu cho HĐQT các giải pháp nhằm hỗ trợ cho các chi nhánh, đơn vị trực thuộc giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động. - Trực tiếp quản lý các lĩnh vực sau: Công tác nâng cao năng lực kỹ thuật, ứng dụng khoa học công nghệ và nguồn nhân lực phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Công tác thẩm định hồ sơ công trình/dự án của Công ty; Công tác thẩm định và giám sát dự án BOT; Công tác thẩm định các đối tác thực hiện các công trình/dự án của Công ty; Công tác về tư vấn, khảo sát, thiết kế, thi công xây lắp, ...; Kiểm tra, giám sát về tiến độ thi công các công trình/dự án của Công ty.

Các thành viên HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, mỗi thành viên đều đưa ra các ý kiến bàn bạc, thảo luận và nội dung các cuộc họp được đưa ra với ý kiến thống nhất cao. Việc phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT được đưa ra trên cơ sở phát huy sở trường, chuyên môn, kinh nghiệm của từng cá nhân, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty. Trong năm 2025, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao.

3. Kết quả giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc

HĐQT thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty trong công tác kinh doanh nhằm phù hợp với mục tiêu, kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT đánh giá cao nỗ lực, cố gắng của Ban Tổng giám đốc trong điều hành hoạt động của Công ty.

Trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc đã cố gắng triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, đúng quy chế, phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ban Tổng giám đốc đã duy trì lịch họp giao ban theo tuần, tháng nhằm giải quyết, tháo gỡ các vướng mắc khó khăn trong hoạt động kinh doanh. HĐQT cùng Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nghiêm túc các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định.

Trong công tác chỉ đạo, điều hành, HĐQT và Ban Tổng giám đốc có sự nhất trí cao, đưa ra những giải pháp, quyết sách phù hợp trong từng trường hợp cụ thể.

4. Báo cáo các giao dịch giữa công ty và các bên có liên quan

Trong năm 2025, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua, Công ty đã tiến hành giao dịch với một số bên liên quan. Chi tiết các giao dịch này được thuyết minh đầy đủ tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty.

5. Thù lao của Hội đồng quản trị

Chi tiết thù lao, thu nhập của các thành viên HĐQT trong năm 2025 đã được thuyết minh đầy đủ tại Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

II. Báo cáo của thành viên hội đồng quản trị độc lập

1. Đánh giá về hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng, quản trị và giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị được tổ chức đúng quy định, đảm bảo sự tham gia đầy đủ, thảo luận dân chủ và quyết nghị trên cơ sở thận trọng, vì lợi ích cao nhất của Công ty và các cổ đông.

Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị đã bám sát chiến lược phát triển, phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đảm bảo nguyên tắc minh bạch, công khai và tuân thủ quy định pháp luật.

2. Hoạt động giám sát đối với Ban Điều hành

Hoạt động của Ban Điều hành trong năm, tập trung vào các nội dung chủ yếu:

- Việc triển khai và thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị;
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, mức độ hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch;
- Công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn, kiểm soát chi phí và hiệu quả đầu tư;
- Công tác nhận diện, quản lý và kiểm soát rủi ro trong hoạt động của Công ty.

Qua công tác giám sát, Ban Điều hành đã cơ bản thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao, điều hành hoạt động của Công ty phù hợp với định hướng của Hội đồng Quản trị. Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới, Ban điều hành cần tiếp tục hoàn thiện một số nội dung liên quan đến công tác quản trị, nâng cao năng lực nhân sự và kiểm soát rủi ro.

3. Đánh giá các giao dịch với bên có liên quan

Các giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm đã được HĐQT xem xét, phê duyệt và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ có liên quan. Việc thực hiện các giao dịch này đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, không phát sinh xung đột lợi ích và không gây ảnh hưởng bất lợi đến quyền lợi của Công ty cũng như các cổ đông. Công ty đã thực hiện công bố thông tin đối với các quyết định liên quan đến giao dịch, hợp đồng giữa Công ty với các bên có liên quan theo đúng quy định.

4. Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị công ty

Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty cần được hoàn thiện để nâng cao hiệu quả quản lý, phòng ngừa và hạn chế rủi ro.

Công ty đã thực hiện tương đối đầy đủ các quy định về công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động. Công tác quản trị công ty ngày càng được chú trọng, tiệm cận với các thông lệ quản trị tốt trên thị trường.

5. Kiến nghị

Công tác quản trị rủi ro cần được thực hiện một cách đồng bộ; tăng cường việc ứng dụng công nghệ trong quản lý.

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro, đặc biệt đối với các hoạt động đầu tư và dự án dài hạn; Nâng cao hiệu quả vận hành của hệ thống kiểm soát nội bộ theo hướng chuẩn hóa và chuyên nghiệp;

Tăng cường hơn nữa tính minh bạch và chất lượng công bố thông tin;

Đẩy mạnh công tác đánh giá hiệu quả hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành trên cơ sở các tiêu chí cụ thể.

Hoàn thiện cơ cấu tổ chức, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý để đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong thời gian tới.

III. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2026

Năm 2026, Hội đồng quản trị xác định tiếp tục định hướng Công ty từng bước chuyển dịch từ hoạt động xây lắp truyền thống sang đầu tư, quản lý và khai thác các dự án có dòng tiền ổn định, bền vững. Trọng tâm trong năm là nâng cao hiệu quả các khoản đầu tư hiện hữu, đặc biệt là dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang. Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo Ban điều hành tổ chức triển khai hiệu quả hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang sau khi Công ty nâng tỷ lệ sở hữu lên mức chi phối. Trong đó, ưu tiên công tác quản lý vận hành, tối ưu phương án tài chính, kiểm soát chi phí và đảm bảo dòng tiền trả nợ vay theo các cam kết tín dụng, qua đó phát huy hiệu quả đầu tư và đóng góp ổn định vào kết quả hợp nhất của Công ty.

Song song với đó, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm, hạn chế đầu tư dàn trải; nghiên cứu các cơ hội đầu tư mới trong các lĩnh vực có tiềm năng tạo dòng tiền dài hạn, phù hợp với năng lực và chiến lược phát triển của Công ty.

Hội đồng quản trị sẽ tăng cường công tác giám sát tài chính, chỉ đạo cân đối nguồn vốn hợp lý, kiểm soát hệ số đòn bẩy, đảm bảo khả năng thanh toán và an toàn tài chính. Công tác quản lý dòng tiền, tối ưu chi phí vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản sẽ là một trong những nhiệm vụ trọng tâm.

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục duy trì có chọn lọc mảng xây lắp nhằm hỗ trợ triển khai các dự án đầu tư, giảm tỷ trọng doanh thu từ hoạt động xây lắp, gia tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động đầu tư, quản lý và khai thác dự án, từng bước cải thiện chất lượng và tính ổn định của dòng tiền.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và các chuẩn mực quản trị công ty niêm yết; tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành, đảm bảo việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện hiệu quả.

Công tác công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư sẽ được chú trọng, đảm bảo cung cấp đầy đủ, kịp thời và minh bạch các thông tin đến cổ đông, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư đối với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

Với định hướng trên, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng năm 2026 sẽ là năm bản lề để Công ty từng bước khẳng định vai trò là nhà đầu tư hạ tầng, nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2025 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
ĐÔNG SƠN
P. YÊN HÒA - TP. HÀ NỘI
NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

C.T.C.P
NG
HỘI

Số: 02/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh như sau:

I. Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025

1. Tổng quan tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tăng/giảm 2025 so với 2024
Tổng giá trị tài sản	3.184.854	695.444	358%
Vốn chủ sở hữu	1.139.127	230.831	393%
Doanh thu thuần	421.989	629.219	-33%
Lợi nhuận từ HĐKD	(9.768)	57.785	-117%
Lợi nhuận trước thuế	213.992	57.288	274%
Lợi nhuận sau thuế	213.900	53.027	303%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	213.898	52.991	304%
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	1	36	-96%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	17.061	5.281	223%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán năm 2025)

- Trong năm 2025, tổng tài sản hợp nhất của Công ty biến động tăng đột biến, tăng hơn 2.489 tỷ đồng (tương đương tăng 358%) từ 695,4 tỷ đồng vào đầu năm lên mức 3.184,8 tỷ đồng vào cuối năm do Công ty hoàn tất nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%, qua đó chính thức hợp nhất toàn bộ quy mô tài sản của công ty con này vào Báo cáo tài chính chung của Công ty.
- Về lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty có sự bứt phá mạnh mẽ, năm 2025 đạt 213,9 tỷ đồng tăng hơn 160,8 tỷ đồng so với năm 2024, tương đương mức tăng 303%. Nguyên nhân là trong năm 2025, Công ty ghi nhận khoản lãi/lợi nhuận từ công ty liên kết (Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang) là 54,2 tỷ đồng và lợi nhuận khác được ghi nhận từ mua rẻ khoản đầu tư (mua thêm 33% cổ phần Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang) là 169,3 tỷ đồng.

- Ngoài ra, lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) theo BCTC hợp nhất cũng ghi nhận mức tăng trưởng vượt bậc: từ 5.281 đồng/cổ phiếu (năm 2024) lên 17.061 đồng/cổ phiếu (năm 2025). Kết quả này cho thấy sự gia tăng đột biến về khả năng tạo lợi nhuận trên mỗi cổ phần, minh chứng rõ nét cho hiệu quả của việc thay đổi cấu trúc đầu tư và mở rộng quy mô hợp nhất.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (Riêng)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tăng/giảm 2025 so với 2024
Tổng giá trị tài sản	822.992	565.951	45%
Vốn chủ sở hữu	374.965	102.180	267%
Doanh thu thuần	421.767	624.293	-32%
Lợi nhuận từ HĐKD	24.388	14.891	64%
Lợi nhuận trước thuế	24.218	14.394	68%
Lợi nhuận sau thuế	24.143	10.151	138%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán năm 2025)

- Tổng tài sản của Công ty mẹ năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng mạnh, tăng hơn 257 tỷ đồng (tương đương tăng 45%) từ 565,9 tỷ đồng năm 2024 lên 822,9 tỷ đồng năm 2025, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 78 tỷ đồng do tăng các khoản tiền gửi; tài sản dài hạn tăng 180 tỷ đồng chủ yếu từ tăng khoản đầu tư vào công ty con.
- Tổng nguồn vốn của Công ty mẹ năm 2025 tăng do tăng các khoản nợ ngắn hạn, trong đó chủ yếu tăng khoản người mua trả tiền trước, đây là các khoản tiền tạm ứng của các công trình thi công được ký hợp đồng vào cuối năm 2025. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm gần 55 tỷ đồng, do trong năm Công ty có dùng nguồn tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trả nợ vay ngân hàng nhằm nâng cao năng lực tài chính cho Công ty. Sự mở rộng quy mô vốn chủ sở hữu tăng 267% (từ 102,1 tỷ đồng lên gần 375 tỷ đồng) đến từ việc trong năm Công ty phát hành thành công cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng, và Công ty ghi nhận khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay là 24,1 tỷ đồng.
- Về lợi nhuận sau thuế, Báo cáo tài chính riêng năm 2025 ghi nhận sự bứt phá ấn tượng, đạt 24,1 tỷ đồng, tăng gần 14 tỷ đồng (tương đương mức tăng 138%) so với năm 2024. Mặc dù năm 2025 doanh thu thuần giảm 32%, kéo theo lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh giảm 52% (chỉ đạt 17,3 tỷ đồng). Tuy nhiên, sự sụt giảm này đã được bù đắp doanh thu hoạt động tài chính là cổ tức, lợi nhuận được chia từ dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang.
- Mặc dù doanh thu và lợi nhuận mảng thi công xây lắp truyền thống bị giảm, nhưng tổng thể mức tăng trưởng lợi nhuận đã phản ánh tính đúng đắn và hiệu quả từ chiến lược mở rộng đầu tư của Công ty. Đây là yếu tố then chốt tạo ra dòng tiền vững chắc và thiết lập nền tảng phát triển dài hạn cho Công ty mẹ.

Thuận lợi và khó khăn của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn:

- Thuận lợi:
 - + Tăng trưởng đột biến về lợi nhuận kế toán: Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty có bước nhảy vọt, tăng từ 57.288 triệu đồng (năm 2024) lên 213.992 triệu đồng (năm 2025), tương

đương mức tăng hơn 273%. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ các khoản lợi nhuận được chia trong công ty liên doanh, liên kết và thu nhập từ khoản mua rẻ khoản đầu tư khi tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

- + Lợi nhuận gộp duy trì từ mảng cốt lõi; Dù doanh thu thuần có sự điều chỉnh giảm từ 629.219 triệu đồng (năm 2024) xuống còn 421.989 triệu đồng (năm 2025), Công ty vẫn duy trì được mức lợi nhuận gộp dương đạt 17.519 triệu đồng. Mảng hợp đồng xây dựng tiếp tục đóng góp tỷ trọng lớn nhất với 16.794 triệu đồng lợi nhuận gộp (tương đương 95,8% tổng lợi nhuận gộp).
- + Mở rộng quy mô và vị thế thông qua M&A: Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang từ 25% lên 58% để chuyển đổi từ công ty liên kết thành công ty con. Giao dịch này không chỉ giúp tăng quy mô tổng tài sản từ 695.444 triệu đồng lên hơn 3.184.854 triệu đồng mà còn mang lại khoản thu nhập từ mua rẻ khoản đầu tư lên tới 223.931 triệu đồng.
- + Năng lực tài chính được củng cố mạnh mẽ: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ thành công từ 100.000 triệu đồng lên 350.000 triệu đồng thông qua phát hành cổ phiếu ra công chúng và việc hợp nhất số liệu tài chính với Công ty con - Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang đã giúp vốn chủ sở hữu tăng gấp 4,9 lần, từ 230.831 triệu đồng (đầu năm) lên 1.139.127 triệu đồng (cuối năm), tạo nền tảng nguồn vốn vững chắc để triển khai các dự án hạ tầng lớn.
- + Uy tín trong việc đấu thầu và triển khai dự án: Công ty tiếp tục khẳng định năng lực khi triển khai đồng loạt nhiều dự án trọng điểm như: Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang, Tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quan, thi công xây dựng cầu Ngọc Hồi, thi công cầu Hồng Hà, Tại thời điểm cuối năm, giá trị các công trình xây dựng dở dang đạt hơn 42.952 triệu đồng.
- **Khó khăn:**
 - + Biến động giá vốn và rủi ro nguyên vật liệu: Là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng, Công ty chịu tác động trực tiếp từ việc biến động giá cả các loại vật liệu đầu vào như sắt, thép, nhựa đường, cát, đá và chi phí nhân công tăng cao. Tỷ trọng giá vốn trên doanh thu thuần vẫn ở mức cao, làm thu hẹp biên lợi nhuận gộp và gây khó khăn trong việc tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh.
 - + Cạnh tranh gay gắt và áp lực tiến độ: Thị trường xây dựng hạ tầng giao thông đang có sự cạnh tranh khốc liệt giữa các nhà thầu lớn, dẫn đến áp lực giảm giá dự thầu để giành quyền thực hiện dự án. Bên cạnh đó, các yếu tố khách quan về giải phóng mặt bằng hay gia hạn tiến độ thi công cũng ảnh hưởng đến khả năng nghiệm thu và ghi nhận doanh thu theo kế hoạch.

2. Kết quả công tác quản trị, quản lý, điều hành

- Ngày 03/04/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn nhận được Quyết định số 300/QĐ-SGDHN ngày 03/04/2025 về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.
- Ngày 22/04/2025, 10 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán DSH. Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 18.000 đồng/cổ phiếu.
- Ngày 27/11/2025, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, qua đó nâng vốn điều lệ lên 350 tỷ đồng (tương ứng tổng số lượng 35.000.000 cổ phiếu).

- Tháng 12/2025, Công ty hoàn tất các thủ tục 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%, chính thức đưa công ty này trở thành công ty con.
- Về công tác điều hành: Ban Tổng giám đốc Công ty đã phân công trách nhiệm cụ thể cho từng thành viên. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng trong công tác điều hành quản lý các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Ban Tổng giám đốc thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban với các phòng, ban, đơn vị để bàn bạc, thống nhất và triển khai các nhiệm vụ, có thông báo kết luận rõ ràng, đã ban hành được một số quy chế liên quan đến các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. Kết quả công tác tổ chức, nhân sự

Trong năm 2025, Công ty đã:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên và Đại hội đồng cổ đông bất thường nhằm thông qua các quyết sách, chiến lược lớn của Công ty.
- Quy mô nhân sự ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ để đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, tăng từ 57 người (đầu năm) lên 107 người (tại thời điểm 31/12/2025).
- Công ty đã thực hiện chi trả kịp thời lương cho người lao động.
- Đời sống lao động được đảm bảo, các cán bộ yên tâm công tác và thực hiện nhiệm vụ được giao.
- Các vấn đề tồn tại chính: Do quy mô tài sản và dự án mở rộng nhanh chóng (đặc biệt sau khi hợp nhất dự án BOT), lực lượng cán bộ các phòng ban chuyên môn và cán bộ kỹ thuật công trường đôi lúc còn thiếu nhân sự chất lượng cao, cần tiếp tục được đào tạo và kiện toàn để đáp ứng khối lượng công việc ngày càng lớn.

4. Kết quả công tác triển khai, tổ chức thi công các công trường

Trong quá trình triển khai thi công các công trình, Ban Tổng giám đốc đã phân công các Phó Tổng Giám đốc phụ trách để chỉ đạo, đôn đốc các phòng ban chức năng và đơn vị thi công, tham mưu cho Tổng Giám đốc xử lý các công việc. Công ty thường xuyên kiểm tra tiến độ, chất lượng công tác thi công, kiểm tra công tác điều hành của các đội, Ban điều hành thi công. Cán bộ Phòng Kế hoạch kỹ thuật đã trực tiếp xuống công trường cùng với đơn vị kiểm tra, rà soát và hướng dẫn đơn vị để hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, các thủ tục phát sinh thay đổi.... và xác nhận, báo cáo các vấn đề nảy sinh tại công trường.

Một số kết quả đã đạt được:

- Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán cơ bản được thực hiện đúng quy định, dù tốc độ giải ngân và điểm rơi ghi nhận doanh thu của một số dự án có chậm lại so với kế hoạch.
- Chất lượng các công trình đáp ứng được yêu cầu của Chủ đầu tư. Công tác an toàn lao động được đảm bảo, thương hiệu Đông Sơn tiếp tục được khẳng định trên các công trường trọng điểm (như QL14B Đà Nẵng, thi công tuyến đường bộ mới Nam Định – Lạc Quan – Đường bộ ven biển, Cầu vượt Sông Đáy, ...).
- Công ty đã và đang tích cực tìm kiếm thị trường mới, duy trì các thị trường truyền thống để đảm bảo việc làm trong bối cảnh ngành xây lắp đang cạnh tranh khốc liệt.

Tuy nhiên công tác quản lý thi công còn bộc lộ một số tồn tại như sau:

- Phòng kế hoạch kỹ thuật có thời điểm chưa sâu sát công trường dẫn đến chưa tham mưu kịp thời cho Lãnh đạo Công ty phương án khắc phục đảm bảo tiến độ, chất lượng thi công công trình.
- Công tác báo cáo của các công trường đôi lúc còn chậm, kế hoạch tổ chức thi công ở một vài hạng mục chưa đạt theo tiến độ để ra do ảnh hưởng của chu kỳ nghiệm thu và giá cả vật liệu.
- Các đối tác liên danh trong quá trình thi công đôi lúc còn tổ chức thi công chưa khoa học, kịp thời, chậm tiến độ.

5. Kết quả công tác tài chính kế toán

- Việc quản lý vốn bằng tiền luôn tuân thủ nghiêm ngặt quy định của Nhà nước và quy chế nội bộ, chưa để trường hợp nào thất thoát xảy ra.
- Đặc biệt trong năm 2025, Phòng TC-KT đã hoàn thành công tác quản trị nguồn vốn khi theo dõi, quản lý và sử dụng đúng mục đích dòng tiền 250 tỷ đồng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 350 tỷ đồng.
- Công tác hạch toán và lập báo cáo tài chính được thực hiện chuẩn xác, đáp ứng đúng yêu cầu khắt khe về công bố thông tin của công ty đại chúng trên sàn UPCoM.
- Trong năm không để nợ đọng thuế. Phòng TC-KT đã thực hiện kê khai nộp thuế hàng tháng, quý, năm kịp thời, đầy đủ.
- Thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động và phân phối lợi nhuận theo đúng tinh thần của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

II. Báo cáo kết quả thực hiện các nội dung của đại hội đồng cổ đông

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2025 (triệu đồng)	Thực hiện/kế hoạch (%)
Kết quả kinh doanh hợp nhất			
Doanh thu thuần	692.000	421.988	60.98%
Lợi nhuận trước thuế	50.682	213.992	422.22%
Lợi nhuận sau thuế	48.842	213.899	437.94%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	7,05%	50.69%	719,01%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VĐL	48,84%	61,11%	125,12%

Năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất đạt 421.988 triệu đồng, tương đương 60,98% kế hoạch đề ra. Việc không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu chủ yếu do tiến độ triển khai và nghiệm thu một số dự án chưa đạt như kế hoạch, đồng thời Công ty đang trong quá trình chuyển dịch cơ cấu hoạt động theo hướng gia tăng tỷ trọng các dự án đầu tư, dẫn đến doanh thu chưa được ghi nhận ngay trong kỳ.

Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 213.992 triệu đồng và 213.899 triệu đồng, tương ứng hoàn thành 422,22% và 437,94% kế hoạch năm. Động lực chính dẫn đến sự gia tăng này đến từ nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh: Công ty đã hoàn tất việc

nâng tỷ lệ sở hữu tại dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang lên mức 58%, qua đó chính thức chuyển đổi đơn vị này thành công ty con. Giao dịch này giúp Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác từ việc mua rở khoản đầu tư theo quy định của chuẩn mực kế toán, đóng góp trọng yếu vào tổng lợi nhuận hợp nhất trong kỳ.

2. Công tác huy động vốn và sử dụng vốn

Trong năm 2025, Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 06/10/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Tiền độ sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành đến thời điểm hiện tại:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền sử dụng (đồng)
1		Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (*)	184.750.960.000
	01/12/2025	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn trả tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2025</i>	<i>175.513.412.000</i>
	23/12/2025	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 23/12/2025</i>	<i>9.237.548.000</i>
2		Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000
2.1	02/12/2025	<i>Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)</i>	<i>58.902.787.612</i>
2.2	01/12/2025	<i>Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank)</i>	<i>3.108.506.234</i>
2.3	01/12/2025	<i>Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)</i>	<i>3.237.746.154</i>
		Tổng số tiền chi [1]	250.000.000.000
		Kế hoạch chi [2]	250.000.000.000
		Chênh lệch [3]=[1]-[2]	-

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, ngày 24/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 16.378.640 cổ phần, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang từ 25% lên 58%. Kể từ thời điểm hoàn tất giao dịch, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang chính thức trở thành công ty con của Công ty.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng ký kết giữa các tổ chức tín dụng và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang nhằm tài trợ cho 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, các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang có nghĩa vụ thế chấp cổ phần để bảo đảm cho khoản vay.

Theo đó, Công ty sử dụng 28.786.700 cổ phần, tương đương 58% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang, để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

3. Chính sách cổ tức và phân phối lợi nhuận

Năm 2025, Ban điều hành đã thực hiện việc trích quỹ khen thưởng cho người lao động là 178.272.000 đồng theo đúng phương án đã được đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chính sách cổ tức: trên cơ sở cân đối nhu cầu vốn và định hướng phát triển, Đại hội đồng cổ đông năm 2025 đã xem xét và quyết định chưa thực hiện chi trả cổ tức trong kỳ.

III. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

1. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Năm 2026	
		Kế hoạch	% so với 2025
I. Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ			
Vốn điều lệ	350.000	392.000	112,0%
Doanh thu thuần	421.767	564.974	134,0%
Lợi nhuận trước thuế	24.218	11.292	46,6%
Lợi nhuận sau thuế	24.143	10.807	44,7%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	6,9%	2,8%	40,6%
II. Kế hoạch kinh doanh hợp nhất			
Vốn điều lệ	350.000	392.000	112,0%
Doanh thu thuần	421.989	1.223.030	289,8%
Lợi nhuận trước thuế	213.992	238.263	111,3%
Lợi nhuận sau thuế	213.900	202.933	94,9%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%)	61,1%	51,8%	84,8%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn)

Căn cứ để đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2026

- 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 tố 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.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!



Số: 03/2026/BC/ĐHĐCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;
Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn đã được ĐHĐCĐ thông qua;

Căn cứ chức năng và nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều 123 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn xin báo cáo trước đại hội cổ đông kết quả kiểm tra và giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 như sau:

1. Báo cáo về kết quả kinh doanh của Công ty, về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong năm 2025; kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhất năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo Tài chính riêng	Báo cáo Tài chính Hợp nhất
1	Tổng tài sản	822.992	3.184.854
2	Vốn chủ sở hữu	374.965	1.139.127
2.1	Vốn góp của chủ sở hữu	350.000	1.139.127
2.2	Quỹ đầu tư phát triển	397	397
2.3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.748	339.253
2.4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		450.657
3	Tổng Doanh thu và thu nhập khác	421.767	629.219
3.1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	421.767	629.219
3.2	Doanh thu hoạt động tài chính	34.914	1.018
3.3	Thu nhập khác	164	224.095
4	Tổng chi phí	459.366	487.353
4.1	Giá vốn bán hàng	404.374	404.470
4.2	Chi phí tài chính	34.914	62.770



4.3	Chi phí bán hàng		
4.4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.743	19.779
4.5	Chi phí khác	334	334
5	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		54.243
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.218	213.992
7	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	52
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.143	213.900

So sánh giữa kế hoạch và thực hiện năm 2025:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Năm 2025	
		Kế hoạch	Thực hiện/kế hoạch
Kết quả kinh doanh hợp nhất			
Doanh thu thuần	421.989	692.000	60,9%
Lợi nhuận trước thuế	213.992	50.682	422,2%
Lợi nhuận sau thuế	213.900	48.842	437,9%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (%)	50,7%	7,05%	719,1%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ (%)	61,1%	48,84%	125,1%

Doanh thu hợp nhất đạt 60,98% so với kế hoạch do một số công trình thi công bị chậm tiến độ do vướng mặt bằng, do công tác nghiệm thu thanh toán còn chậm, công tác dự báo và lập kế hoạch chưa sát thực tế. Mặc dù nguyên nhân doanh thu không hoàn thành kế hoạch có yếu tố khách quan, tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc vẫn đóng vai trò then chốt trong việc lập kế hoạch, điều hành và kiểm soát hoạt động. Trong thời gian tới Ban Tổng giám đốc sẽ tập trung cải thiện năng lực quản trị, nâng cao khả năng chủ động, đa dạng hóa khách hàng, lĩnh vực và loại hình dự án.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 437,94% so với kế hoạch do trong năm Công ty ghi nhận lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết và khoản thu nhập khác từ mua rẻ khoản đầu tư vào BOT Hà Nội – Bắc Giang. Khoản lợi nhuận từ BOT Hà Nội – Bắc Giang hàng năm đều đạt lợi nhuận tốt, cho thấy hướng đi trong lĩnh vực đầu tư của công ty đạt kết quả tốt, giúp đa dạng hóa nguồn thu, giảm phụ thuộc vào hoạt động xây lắp, từ đó giảm rủi ro chu kỳ ngành. Đây cũng là tín hiệu cho thấy công ty đang chuyển dịch theo hướng kết hợp xây lắp + đầu tư + phát triển dự án, tạo nền tảng lợi nhuận ổn định, đạt hiệu quả cao cho Công ty.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng giám sát theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đối với hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị và công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng chiến lược, ban hành các nghị quyết phù hợp với tình hình thực tế của Công ty; các quyết định được triển khai trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã kịp thời chỉ đạo Ban điều hành trong việc triển khai các dự án đầu tư, đặc biệt là việc hoàn tất nâng tỷ lệ sở hữu tại dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

Đối với Ban Tổng Giám đốc, hoạt động điều hành trong năm cơ bản bám sát các mục tiêu và kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua. Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các giải pháp nhằm duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, kiểm soát chi phí và từng bước thực hiện tái cơ cấu theo định hướng chuyển dịch sang đầu tư dự án.

Công tác quản lý tài chính, kế toán được thực hiện theo đúng quy định hiện hành; các báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định có liên quan. Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định đối với công ty đại chúng.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Ban Kiểm soát cũng lưu ý rằng việc doanh thu chưa đạt kế hoạch cho thấy cần tiếp tục nâng cao hiệu quả triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu và ghi nhận doanh thu, đồng thời tăng cường công tác quản trị rủi ro tài chính.

Nhìn chung, trong năm 2025, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3. Báo cáo các giao dịch giữa công ty và các bên có liên quan

Trong năm 2025, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua, Công ty đã tiến hành giao dịch với một số bên liên quan. Chi tiết các giao dịch này được thuyết minh đầy đủ tại Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

II. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát

1. Cơ cấu nhân sự của Ban kiểm soát

Tại ngày 31/12/2025, Ban kiểm soát của Công ty gồm có 03 thành viên:

Bà Lương Thị Thu Hà: Trưởng ban

Bà Đỗ Thị Thùy Dương: Thành viên

Bà Nguyễn Thị Hương: Thành viên

2. Thực hiện việc kiểm tra, giám sát

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác giám sát các hoạt động của Công ty theo đúng quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát:

Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị trong quá trình quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc;

Giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo thực hiện đúng các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Thực hiện công tác kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên và định kỳ, tập trung vào các dự án trọng điểm như dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang và các công trình xây lắp mới;

Tham gia góp ý vào việc ban hành, sửa đổi Điều lệ, các Quy chế, quy định của Công ty nhằm phù hợp với quy mô vốn mới.

Thực hiện kiểm tra, rà soát các giao dịch có liên quan, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và hạn chế rủi ro phát sinh.

3. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025

Ban kiểm soát đã thực hiện đánh giá Báo cáo tài chính năm 2025, kết thúc tại ngày 31/12/2025 như sau:

Báo cáo tài chính năm 2025 lập đúng quy định về biểu mẫu của Bộ Tài chính, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty;

Sổ sách, chứng từ kế toán được lập đầy đủ, lưu trữ, sắp xếp gọn gàng, dễ truy lục, đáp ứng được các yêu cầu của công tác kiểm tra, kiểm toán;

Các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán, các ước tính kế toán được đưa ra một cách hợp lý và thận trọng.

4. Báo cáo đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông

Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin theo quy định từ Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc phối hợp nắm bắt sát sao tình hình hoạt động của Công ty, đặc biệt là trong giai đoạn triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ lên 350 tỷ đồng. Trên cơ sở đó, Ban kiểm soát đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo hoạt động của Công ty phù hợp với Điều lệ, các Quy chế nội bộ, các quy định của pháp luật có liên quan và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

5. Tự đánh giá của Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát tự đánh giá đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ được giao trong năm 2025, cụ thể:

- Thực hiện đầy đủ vai trò giám sát độc lập, khách quan;
- Kịp thời phát hiện, cảnh báo và kiến nghị các nội dung cần lưu ý trong công tác quản trị và điều hành;
- Phối hợp hiệu quả với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;
- Đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ trong hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng nhận thấy cần tiếp tục nâng cao hơn nữa chất lượng công tác giám sát, đặc biệt trong lĩnh vực quản trị rủi ro tài chính và giám sát hiệu quả các dự án đầu tư trong bối cảnh Công ty đang mở rộng quy mô hoạt động.

Các thành viên Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ theo đúng chức trách được phân công, tham gia đầy đủ các cuộc họp, hoạt động kiểm tra, giám sát và đóng góp ý kiến đối với các nội dung thuộc phạm vi trách nhiệm.

Từng thành viên đều đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc:

- Trung thực, khách quan trong thực thi nhiệm vụ;
- Độc lập trong đánh giá và kiến nghị;
- Chấp hành đầy đủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Trên cơ sở đó, các thành viên Ban Kiểm soát tự đánh giá đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao trong năm 2025.

III. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, thù lao của Ban kiểm soát trong năm 2025 được chi trả như sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chức vụ	Kế hoạch (đồng/người/tháng)	Thực hiện (đồng/người/tháng)
1	Trưởng Ban kiểm soát (*)	2.000.000	1.000.000
2	Thành viên Ban kiểm soát	1.000.000	1.000.000

() Trưởng ban kiểm soát đề xuất nhận thù lao năm 2025 như các thành viên Ban kiểm soát*

IV. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát.

I. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tiến hành các cuộc họp và thực hiện nhiệm vụ tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, cụ thể:

- Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc theo các quy định của pháp luật và của Công ty, đặc biệt là các hồ sơ liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn lên 350 tỷ đồng.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động đầu tư, nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang thành công ty con.
- Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong việc sử dụng 250 tỷ đồng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.

- Thẩm tra các Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo an toàn cho tài sản và ngăn chặn các hành vi gian lận.

2. Kiến nghị của Ban Kiểm soát

Trên cơ sở kết quả giám sát hoạt động năm 2025, Ban Kiểm soát kính đề xuất Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xem xét, chỉ đạo thực hiện một số nội dung sau:

- Thứ nhất, tiếp tục nâng cao hiệu quả triển khai các dự án đầu tư, đặc biệt là dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang, trong đó tập trung vào công tác quản lý vận hành, tối ưu phương án tài chính.
- Thứ hai, tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ cơ cấu nguồn vốn và hệ số nợ trong bối cảnh Công ty gia tăng đầu tư; chủ động xây dựng phương án cân đối dòng tiền, đảm bảo khả năng thanh toán và an toàn tài chính trong trung và dài hạn.
- Thứ ba, đẩy nhanh tiến độ triển khai, nghiệm thu và ghi nhận doanh thu đối với các dự án xây lắp và đầu tư, nhằm cải thiện kết quả doanh thu, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và vốn đầu tư.
- Thứ tư, tiếp tục rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư và tăng cường công tác đánh giá hiệu quả sau đầu tư.
- Thứ năm, hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, tăng cường công tác kiểm soát rủi ro, đặc biệt là rủi ro tài chính, rủi ro pháp lý và rủi ro trong quá trình triển khai dự án.
- Thứ sáu, nâng cao chất lượng công tác công bố thông tin và minh bạch hóa hoạt động, đảm bảo cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin đến cổ đông và nhà đầu tư theo quy định.

Ban Kiểm soát tin tưởng rằng, với việc thực hiện đồng bộ các giải pháp nêu trên, Công ty sẽ từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động, củng cố nền tảng tài chính và phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

V. Kế hoạch định hướng năm 2026

Trong năm 2026, Ban Kiểm soát định hướng tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, minh bạch và an toàn tài chính trong bối cảnh Công ty đang đẩy mạnh đầu tư và mở rộng quy mô.

Ban Kiểm soát sẽ tập trung giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của Hội đồng quản trị.

Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát sẽ tăng cường giám sát tình hình tài chính của Công ty. Công tác quản lý dòng tiền, sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư sẽ được theo dõi thường xuyên nhằm kịp thời phát hiện và kiến nghị xử lý các rủi ro phát sinh.

Ban Kiểm soát cũng sẽ chú trọng kiểm tra, đánh giá việc ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh, đảm bảo phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty; đồng thời giám sát việc công bố thông tin, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định đối với công ty đại chúng quy mô lớn.

Ngoài ra, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục hoàn thiện phương thức hoạt động, nâng cao chất lượng giám sát thông qua việc tăng cường trao đổi thông tin với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng; chủ động cập nhật các quy định pháp luật và thông lệ quản trị để áp dụng phù hợp trong thực tiễn.

Với định hướng trên, Ban Kiểm soát sẽ nỗ lực thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ được giao, góp phần đảm bảo hoạt động của Công ty an toàn, hiệu quả và phát triển bền vững trong giai đoạn tới.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát, kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.



LƯƠNG THỊ THU HÀ

Số: 01/2026/TTtr/DHDCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Về việc: Thống qua Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ, Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua các nội dung sau:

1. Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 (vốn điều lệ tăng thêm của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025) đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV) kiểm toán và đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn công bố theo trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:

<https://htds.vn/wp-content/uploads/2025/12/CBTT-19.12.2025-da-gop.pdf>

2. Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025

Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV) kiểm toán và đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:

<https://htds.vn/wp-content/uploads/2025/12/Bao-cao-tinh-hinh-su-dung-von-cho-dot-tang-von-N2025.pdf>

3. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV) kiểm toán và đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn công bố theo trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:

<https://htds.vn/category/bao-cao-tai-chinh/>

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn xem xét, cho ý kiến và thông qua các nội dung trên.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025

(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG	Trang
1	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
2	Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
3	Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm đã được kiểm toán	
	<i>Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025</i>	6
	<i>Bản thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025</i>	7 - 15

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm").

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Tiến Hưng – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm và đảm bảo báo cáo này đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình phát hành cổ phiếu tăng vốn góp của chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025, 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 lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

Trong quá trình lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:


- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm hay không;
- Lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo vốn của chủ sở hữu hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách chính xác và hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm được lập tuân thủ các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các văn bản pháp lý có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm kèm theo. Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm đã phản ánh trung thực, hợp lý trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập được trình bày tại Thuyết minh số 2 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3 phần Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Tiến Hưng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2025

Số: 2811/2025/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 18 tháng 12 năm 2025, từ trang 06 đến trang 15, bao gồm: Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 (chỉ tiêu Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần) và các thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm.

Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến Kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán áp dụng và các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số 03 và số 04 phần Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm mô tả cơ sở lập báo cáo và mục đích lập báo cáo. Báo cáo này được lập chỉ nhằm mục đích cung cấp hồ sơ, đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước quy định tại nghị định số 155/2020/NP-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi bổ sung tại nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.



[Handwritten signature in blue ink]

Dương Văn Thiệu

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2025



Nguyễn Phương Thủy

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐÔNG SƠN

Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025

Đơn vị tính: Đồng

STT	Thời gian	Nội dung	Thuyết minh	Số lượng cổ phần	Vốn góp (theo mệnh giá)	Thặng dư vốn cổ phần	Tổng	Vốn đã góp sau tăng/giam
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	01/01/2025	Số dư đầu kỳ báo cáo	6.1	10.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	
2		Tăng vốn trong kỳ báo cáo	6.2	25.000.000	250.000.000.000	(1.239.600.000)	248.760.400.000	
2.1	27/11/2025	Tăng vốn do phát hành cổ phiếu ra công chúng		25.000.000	250.000.000.000	(1.239.600.000)	248.760.400.000	
3	27/11/2025	Số dư cuối kỳ báo cáo	6.3	35.000.000	350.000.000.000	(1.239.600.000)	348.760.400.000	348.760.400.000



Người lập biểu
Lê Bích Thủy



Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc





Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 18 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025

1. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

1.3. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc công ty

Tại ngày 27/11/2025, Công ty có một (01) địa điểm kinh doanh và năm (05) chi nhánh hạch toán độc lập sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Địa điểm kinh doanh	Khu B53, đường Anh Dũng, xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 1	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 2	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 3	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 5	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 6	V11-A07 KĐT mới An Hưng, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Tại ngày 27/11/2025, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment	98%	98%	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	25%	25%	Doanh nghiệp dự án: thu phí đường bộ

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM VÀ MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO

2.1. Cơ sở lập

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và các quy định hiện hành khác về việc lập Báo cáo về vốn điều lệ đã góp.

2.2. Mục đích lập báo cáo

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm được lập nhằm mục đích cung cấp hồ sơ, đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước quy định tại nghị định số 155/2020/NP-CP ngày 31/12/2020 đã được sửa đổi bổ sung tại nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành phù hợp với hoạt động của Doanh nghiệp. Các báo cáo được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

4. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo vốn điều lệ đã góp.

Số liệu so sánh vốn điều lệ đã góp tăng thêm và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu tương ứng với số lượng cổ phiếu mà Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận Công ty đã phân phối thành công trong đợt chào bán.

Thặng dư vốn cổ phần bao gồm khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu trừ đi các chi phí liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu này bao gồm phí bảo lãnh phát hành cổ phiếu; Phí tư vấn chào bán cổ phiếu; Lệ phí cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu;...

5. GHI NHẬN VÀ TRÌNH BÀY VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

Tình hình góp vốn thành lập, tăng/giảm vốn điều lệ đã góp được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán, các chính sách kế toán được áp dụng, các văn bản pháp lý khác có liên quan và các hồ sơ, tài liệu góp vốn, tăng/giảm vốn điều lệ của Công ty.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc ghi nhận và trình bày vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025, đồng thời chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, hợp lý của các thông tin, số liệu được trình bày tại Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm bao gồm: Số dư đầu kỳ báo cáo, số liệu liên quan đến quá trình tăng/giảm vốn điều lệ, số dư cuối kỳ báo cáo và Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM

6.1. Số dư đầu kỳ báo cáo

6.1.1. Cơ sở ghi nhận số dư đầu kỳ

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 14 ngày 27/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp.
- Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là 100.000.000.000 đồng, tương ứng với 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.
- Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán.
- Điều lệ Công ty tháng 10/2023, trong đó vốn điều lệ được ghi trong điều 6 Điều lệ là: 100.000.000.000 VND.

6.1.2. Chi tiết vốn góp tại ngày 01/01/2025

Cổ đông	Số lượng cổ phần (Cổ phiếu)	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Thị Minh Huệ	2.000.000	20.000.000.000	20,00%
Phạm Duy	1.000.000	10.000.000.000	10,00%
Tổng công ty 319 Bộ Quốc Phòng	1.500.000	15.000.000.000	15,00%
Các cổ đông khác	5.500.000	55.000.000.000	55,00%
	10.000.000	100.000.000.000	100,00%

6.2. Tăng vốn trong kỳ báo cáo

6.2.1 Văn bản pháp lý

Việc phát hành tăng vốn của chủ sở hữu của Công ty được thực hiện theo các văn bản sau:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/BB-ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn;

Tờ trình số 05/2025/TTtr/DSH ngày 02/07/2025 về việc tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết;

Tờ trình số 06/2025/TTtr/DSH ngày 02/07/2025 về phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31.07/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 31/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua ký Hợp đồng bảo lãnh phát hành cổ phiếu;

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 09/09/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 10/09/2025 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM (Tiếp theo)**

Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 06/10/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước;

Thông báo số 105/2025/TB/DSH ngày 06/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc Chào bán cổ phiếu ra công chúng;

Xác nhận số dư Tài khoản thanh toán VNĐ bị phong tỏa số 119003017291 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn từ ngày 27/11/2025 đã được phong tỏa để phục vụ hoạt động tăng vốn theo Phương án Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26.11/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua kết quả Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết;

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27.11/NQ-HĐQT/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua kết quả đợt Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025;

Thông báo số 131/2025/CV/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành;

Báo cáo số 130/2025/BC/DSH ngày 27/11/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.

6.2.2. Phương án chào bán

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn
Mã chứng khoán	DSH
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành trước khi chào bán	10.000.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Vốn điều lệ trước khi chào bán	100.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	25.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán cổ phiếu dự kiến theo mệnh giá	250.000.000.000 đồng
Mức tăng vốn điều lệ dự kiến	250.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi hoàn thành chào bán	35.000.000 cổ phiếu
Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán	350.000.000.000 đồng
Tỷ lệ cổ phiếu chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng đang lưu hành)	250%

Phương thức chào bán	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu hiện có thông qua phương thức thực hiện quyền mua
Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp
Giá chào bán	10.000 đồng/cổ phiếu
Tỷ lệ thực hiện quyền	1:2,5 (Theo đó, tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua; 100 quyền mua sẽ được mua thêm 250 cổ phiếu chào bán thêm).
Nguyên tắc làm tròn	Số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa chào bán hết. Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 555 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông A được quyền mua là: $(555 \times 1) \times 2,5 = 1.387,5$ cổ phiếu. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống, cổ đông A được quyền mua 1.387 cổ phiếu.
Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua Cổ phiếu của mình cho người khác và chỉ chuyển nhượng 01 lần duy nhất, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.
Phương án xử lý phần lẻ cổ phiếu/cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết	<ul style="list-style-type: none"> - Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu gồm: (i) Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu theo đúng thời hạn và/hoặc do các nguyên nhân khác; (ii) Số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu - HĐQT quyết định phân phối toàn bộ số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư khác với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu chưa chào bán hết nếu thực hiện phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. - Việc phân phối số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều

	<p>kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Tuân thủ quy định về sở hữu chéo tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp. + Tuân thủ quy định về xử lý cổ phiếu cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. - Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số lượng cổ phiếu còn dư: <ul style="list-style-type: none"> + Các nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính, thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu theo đúng thời hạn, đảm bảo tiến độ đợt chào bán; + Ưu tiên các nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu và có khả năng đóng góp cho sự phát triển của DSH trong tương lai. + Chấp nhận điều kiện hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. - Sau khi thực hiện Phương án xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết nêu trên mà vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết, số lượng cổ phiếu còn dư này sẽ được Tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện mua theo cam kết tại Hợp đồng bảo lãnh phát hành/ Cam kết bảo lãnh phát hành với giá phân phối là 10.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu này sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
Hạn chế chuyển nhượng	<ul style="list-style-type: none"> + Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. + Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các cổ đông/Nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định. + Số cổ phiếu được Tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện mua theo cam kết tại Hợp đồng bảo lãnh phát hành/Cam kết bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Không áp dụng.
Đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung	Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bảo trữ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại sàn giao dịch UPCOM (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) theo đúng quy định của pháp luật.
Sửa đổi Điều lệ	Sửa đổi các điều khoản nội dung liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần tại mục Vốn điều lệ trong Điều lệ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM (Tiếp theo)

	Công ty cập nhập theo vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu
Thời gian chào bán	Trong Quý III/2025 – 2026 sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng

6.2.3. Mục đích phát hành:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	184.750.960.000	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2	Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)	58.902.787.612	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank)	3.108.506.234	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.3	Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)	3.237.746.154	Quý IV/2025 - Quý I/2026
Tổng cộng		250.000.000.000	

18/07/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM (Tiếp theo)

6.2.4. Kết quả chào bán cổ phiếu

Đối tượng mua cổ phiếu	Giá chào bán (đồng/cổ phiếu)	Số cổ phiếu chào bán	Số cổ phiếu được đăng ký mua	Số cổ phiếu được phân phối	Số nhà đầu tư đăng ký mua	Số nhà đầu tư được phân phối	Số nhà đầu tư không được phân phối	Số cổ phiếu còn lại	Tỷ lệ cổ phiếu được phân phối
1	2	3	4	5	6	7	8=6-7	9=3-5	10
1. Chào bán cổ phiếu ra công chúng	10.000	25.000.000	20.686.920	20.686.920	136	136	-	4.313.080	82,75%
2. Xử lý cổ phiếu không phân phối hết (*)	10.000	4.313.080	4.313.080	4.313.080	3	3	-	-	17,25%
Tổng số (**)	-	25.000.000	25.000.000	25.000.000	138	138	-	-	100%
1. Nhà đầu tư trong nước	-	25.000.000	25.000.000	25.000.000	138	138	-	-	100%
2. Nhà đầu tư nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng số	-	25.000.000	25.000.000	25.000.000	138	138	-	-	100%

(*) Thực hiện theo Nghị quyết số 26.11/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/11/2025 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết.

(**) Có 01 Nhà đầu tư mua cổ phiếu phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, đồng thời mua thêm phần cổ phiếu chưa phân phối hết.

6.2.5. Tổng hợp kết quả chào bán cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 25.000.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu chào bán
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 250.000.000.000 đồng
- Tổng chi phí: 1.260.950.000 đồng:
 - Lệ phí cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu: 25.000.000 đồng
 - Phí tư vấn chào bán cổ phiếu (đã bao gồm VAT): 231.000.000 đồng
 - Phí bảo lãnh phát hành cổ phiếu: 1.000.000.000 đồng
 - Phí chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu: 3.850.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP TĂNG THÊM (Tiếp theo)

- Phí chuyển tiền từ VSDC sang tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu: 1.100.000 đồng
- 4. Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 248.739.050.000 đồng.
- 5. Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành: 35.000.000 cổ phiếu. Trong đó
 - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 35.000.000 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu;

6.3. Số dư cuối kỳ báo cáo:

Vốn điều lệ đã góp tại ngày 27/11/2025 là 350.000.000.000 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Số lượng cổ phần (Cổ phiếu)	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Thị Minh Huệ	7.000.000	70.000.000.000	20,00%
Khuất Thảo Linh	4.375.000	43.750.000.000	12,50%
Vũ Hoàng Việt	3.281.250	32.812.500.000	9,38%
Các cổ đông khác	20.343.750	203.437.500.000	58,12%
	35.000.000	350.000.000.000	100,00%

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày 27/11/2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 8 – "Thông tin khác, Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 27/11/2025 cần được thuyết minh trên Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025.

8. Thông tin khác

Ngày 28/11/2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã có Văn bản số 8202/UBCK-QLCB về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả số 130/2025/BC/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.



Người lập biểu
Lê Bích Thủy



Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 18 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN



Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN, O=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN, ST=Hà Nội,
UID=MST:0104291191

Reason: I am the author of this document

Location:

Date: 2026.04.28 09:34:36+07'00'

Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào
bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025

Cho giai đoạn từ ngày 28 tháng 11 năm 2025

đến ngày 23 tháng 12 năm 2025

(Đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CHO ĐỢT TĂNG VỐN BẰNG HÌNH THỨC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025 CHO GIAI ĐOẠN TỪ 28/11/2025 ĐẾN NGÀY 23/12/2025	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CHO ĐỢT TĂNG VỐN BẰNG HÌNH THỨC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025 CHO GIAI ĐOẠN TỪ 28/11/2025 ĐẾN NGÀY 23/12/2025	07 – 11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng vốn).

1. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

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

2. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 của Công ty.

3. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025.

4. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CHO ĐỢT TĂNG VỐN BẰNG HÌNH THỨC CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025 CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 28/11/2025 ĐẾN NGÀY 23/12/2025

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn”.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách thích hợp và áp dụng chính sách một cách nhất quán;
- Lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên cơ sở kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động và kinh doanh; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách chính xác và hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào tình hình sử dụng vốn của Công ty tuân thủ theo các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số 3 trong Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

5. PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chứng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025.

Thay mặt Ban Giám đốc,



NGUYỄN TIẾN HƯNG
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

Số: 2312/2025/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 12 năm 2025, và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") được trình bày từ trang 06 đến trang 11 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn" và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan khác.

Cơ sở lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn”, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn: Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin và báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5353-2025-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4567-2022-283-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐÔNG SƠN
Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CHO ĐỢT TĂNG VỐN BẢNG HÌNH THỨC
CHÀO BÁN CỔ PHÉU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025**

Cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến 23/12/2025

Đến ngày 23/12/2025, số tiền huy động được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được sử dụng cho từng mục đích theo phương án được thông qua tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông, chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án được thông qua (i)	Số tiền sử dụng (ii)	Chênh lệch
1	Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	184.750.960.000	184.750.960.000	-
2	Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000	65.249.040.000	-
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)	58.902.787.612	58.902.787.612	-
2.2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kim Mã (VPBank)	3.108.506.234	3.108.506.234	-
2.3	Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)	3.237.746.154	3.237.746.154	-
	Tổng cộng	250.000.000.000	250.000.000.000	-

- (i) Ngày 24/07/2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tăng Đông Sơn đã thông qua tờ trình số 08/2025/TT/ĐSH ngày 02/07/2025 về phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tại Nghị quyết số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/ĐSH (2025) về
- (ii) Số tiền 250.000.000.000 phần ảnh tổng thu ròng từ đợt chào bán, được trình bày tại thiết minh số 4.1 – Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu


Người lập biểu
Lê Bích Thủy


Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Ngày 29 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 18 là 350.000.000.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 35.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính: Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

1.3. Cấu trúc công ty

Công ty có một (01) địa điểm kinh doanh và năm (05) chi nhánh hạch toán độc lập sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Địa điểm kinh doanh	Khu B53, đường Anh Dũng, xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 1	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 2	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 3	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 5	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 6	V11-A07 KĐT mới An Hưng, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty con Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment	98%	98%	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	58%	58%	Doanh nghiệp dự án: thu phí đường bộ

2. KỶ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 được lập cho giai đoạn từ ngày 28 tháng 11 năm 2025 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

3.2 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để Công ty nộp các cơ quan quản lý Nhà nước cho mục đích tuân thủ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

4.1. Thông tin về việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến 23/12/2025

Văn bản pháp lý và tài liệu liên quan khác:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/BB-ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn;
- Tờ trình số 05/2025/TTtr/DSH ngày 02/07/2025 về việc tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết;
- Tờ trình số 06/2025/TTtr/DSH ngày 02/07/2025 về phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31.07/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 31/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua ký Hợp đồng bảo lãnh phát hành cổ phiếu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 09/09/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 10/09/2025 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 06/10/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Thông báo số 105/2025/TB/DSH ngày 06/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc Chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Xác nhận số dư Tài khoản thanh toán VNĐ bị phong tỏa số 119003017291 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn từ ngày 27/11/2025 đã được phong tỏa để phục vụ hoạt động tăng vốn theo Phương án Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26.11/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua kết quả Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27.11/NQ-HĐQT/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc thông qua kết quả đợt Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025;
- Thông báo số 131/2025/CV/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn về việc công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành;
- Báo cáo số 130/2025/BC/DSH ngày 27/11/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Công văn số 8202/UBCK-QLCB ngày 28/11/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của DSH;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01.12/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 01/12/2025 về việc thông qua thay đổi vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn;
- Thông báo số 16388/VSDV-ĐKCP.NV ngày 11/12/2025 của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam về việc điều chỉnh thông tin số lượng cổ phiếu đăng ký – mã chứng khoán DSH;
- Quyết định số 1491/QĐ-SGDHN ngày 25/12/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.

Thông tin chi tiết về đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã cổ phiếu:	DSH
2	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
3	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
4	Hình thức chào bán:	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu hiện có thông qua phương thức thực hiện quyền mua
5	Số lượng cổ phiếu chào bán:	25.000.000 cổ phiếu
6	Tổng giá trị chào bán cổ phiếu:	250.000.000.000 VND
7	Số tiền thu được:	250.000.000.000 VND
8	Tỷ lệ cổ phiếu chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng đang lưu hành)	250%
9	Ngày kết thúc đợt chào bán:	27/11/2025
10	Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán do

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025

12	Thời gian chào bán	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp Trong Quý III/2025 – 2026 sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng
13	Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán:	10.000.000 cổ phiếu
14	Số lượng cổ phiếu sau khi chào bán 25.000.000 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	35.000.000 cổ phiếu

Kết quả chào bán cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 25.000.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu chào bán
- Nơi mở tài khoản nhận tiền chào bán: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa - Số tài khoản: 119003017291
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 250.000.000.000 đồng
- Phí chuyển tiền từ VSDC sang tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu: 1.100.000 đồng được công ty chi trả bằng nguồn khác

4.2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Ngày 09/09/2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn đã thông qua nghị quyết số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ, theo phương án chi tiết đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	184.750.960.000	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2	Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)	58.902.787.612	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank)	3.108.506.234	Quý IV/2025 - Quý I/2026
2.3	Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)	3.237.746.154	Quý IV/2025 - Quý I/2026
Tổng cộng		250.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025

4.3. Chi tiết mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền sử dụng (đồng)
1		Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (*)	184.750.960.000
	01/12/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn trả tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2025	175.513.412.000
	23/12/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 23/12/2025	9.237.548.000
2		Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000
2.1	02/12/2025	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)	58.902.787.612
2.2	01/12/2025	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank)	3.108.506.234
2.3	01/12/2025	Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)	3.237.746.154
		Tổng số tiền chi [1]	250.000.000.000
		Kế hoạch chi [2]	250.000.000.000
		Chênh lệch [3]=[1]-[2]	-

(*) Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 33% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư BOT HN-Bắc Giang, nâng tỷ lệ sở hữu tại BOT là 58% theo giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cấp ngày 24/12/2025.

5 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025.



LÊ BÍCH THUY
Người lập biểu



LÊ BÍCH NGỌC
Kế toán trưởng



NGUYỄN TIẾN HƯNG
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 41

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc	
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/01/2026

Đại diện pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *qa*



Nguyễn Tiên Hưng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Số: 1807.1/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn**

Chúng tôi đã Kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

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.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		502.583.377.711	424.951.933.619
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	58.856.203.529	36.141.000.188
1. Tiền	111		48.356.203.529	34.141.000.188
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.500.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	92.000.000.000	39.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	28.000.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		92.000.000.000	11.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		297.806.092.440	292.319.474.270
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	117.600.213.215	189.270.265.242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	173.863.330.361	85.491.362.350
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	12.959.782.783	17.557.846.678
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(6.617.233.919)	-
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	42.952.472.098	49.180.139.243
1. Hàng tồn kho	141		42.952.472.098	49.180.139.243
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.968.609.644	8.311.319.918
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	391.513.445	651.166.044
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.577.096.199	7.660.153.874
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		320.408.257.904	140.999.250.044
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	10.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	-	10.000.000
II. Tài sản cố định	220		11.566.644.570	11.758.129.433
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	11.566.644.570	11.758.129.433
- Nguyên giá	222		21.803.253.885	21.696.459.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.236.609.315)	(9.938.329.574)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	-	-
- Nguyên giá	228		58.300.000	58.300.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.300.000)	(58.300.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	308.831.560.000	129.180.600.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		308.831.560.000	5.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	124.080.600.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.053.334	50.520.611
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.053.334	50.520.611
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		822.991.635.615	565.951.183.663

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		448.026.456.050	463.771.608.017
I. Nợ ngắn hạn	310		420.945.684.441	379.299.568.292
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	152.062.676.799	130.286.975.167
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	175.531.122.946	83.729.160.307
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	84.132.512	3.269.432.946
4. Phải trả người lao động	314		630.296.263	1.604.485.661
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	3.537.482.068	6.018.917.972
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		270.644.385	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	23.103.235.528	33.869.004.460
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	64.904.734.292	119.878.504.131
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		821.359.648	643.087.648
II. Nợ dài hạn	330		27.080.771.609	84.472.039.725
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	26.449.499.609	79.886.615.725
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	100.000.000	100.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	531.272.000	4.485.424.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		374.965.179.565	102.179.575.646
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	374.965.179.565	102.179.575.646
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.179.600.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		396.852.688	396.852.688
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.747.926.877	1.782.722.958
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.604.450.958	(8.367.998.596)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		24.143.475.919	10.150.721.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		822.991.635.615	565.951.183.663

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc

Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	421.766.541.752	624.292.860.246
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		421.766.541.752	624.292.860.246
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	404.374.197.467	588.414.573.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.392.344.285	35.878.287.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	34.914.371.558	1.709.533.566
7. Chi phí tài chính	22	5.4	8.175.540.769	6.159.183.731
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.175.540.769	6.159.183.731
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	19.742.969.888	16.537.658.060
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		24.388.205.186	14.890.978.867
11. Thu nhập khác	31	5.6	163.736.645	1.059.091.813
12. Chi phí khác	32	5.7	334.117.850	1.556.313.669
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(170.381.205)	(497.221.856)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		24.217.823.981	14.393.757.011
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	33.880.785	4.293.556.068
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		40.467.277	(50.520.611)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.143.475.919	10.150.721.554

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

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc

Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.217.823.981	14.393.757.011
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.060.474.863	893.516.031
- Các khoản dự phòng	03		6.617.233.919	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.578.007.922)	(2.768.625.379)
- Chi phí lãi vay	06		8.175.540.769	6.159.183.731
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.493.065.610	18.677.831.394
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.480.327.137)	(68.770.576.588)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.227.667.145	85.117.628.736
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		45.737.990.919	(126.928.271.496)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		259.652.599	43.727.792
- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	13		28.000.000.000	(28.000.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.204.385.625)	(6.121.586.388)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.174.518.469)	(2.510.944.138)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		59.859.145.042	(128.492.192.688)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(868.990.000)	(1.441.810.700)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		163.636.364	1.059.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(108.000.000.000)	(64.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.000.000.000	67.460.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(189.450.960.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.962.981.421	1.495.369.182
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(226.393.332.215)	4.072.649.391

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		248.820.400.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	255.574.974.327	193.710.043.163
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(314.502.896.166)	(154.728.938.726)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(643.087.647)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		189.249.390.514	38.981.104.437
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		22.715.203.341	(85.438.438.860)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.141.000.188	121.579.439.048
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		58.856.203.529	36.141.000.188

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc



Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiên Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 53 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Tại thời điểm 01/01/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là Công ty liên kết của Công ty. Tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu 58%.

1.5 Cấu trúc công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một (01) địa điểm kinh doanh và năm (05) chi nhánh hạch toán độc lập sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Địa điểm kinh doanh	Khu B53, đường Anh Dũng, xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 1	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 2	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 3	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 5	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 6	V11-A07 KĐT mới An Hưng, Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên công ty	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	58%	58%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

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

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của

các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

3.8 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

3.9 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được công vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.11 Vốn chủ sở hữu

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

3.12 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.14 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo

hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.16 Thuế

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.308.189.078	1.617.927.868
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.048.014.451	32.523.072.320
Các khoản tương đương tiền	10.500.000.000	2.000.000.000
	58.856.203.529	36.141.000.188

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

4.2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu				
Công ty CP Phát triển Công nghiệp Đông Quang	-	-	28.000.000.000	-
	-	-	28.000.000.000	-

Giá trị hợp lý

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26.02/2025/NQ-HĐQT.DSH ngày 26/02/2025, ngày 27/02/2025, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/ĐSH-NTT để thoả toán bộ 2.800.000 Cổ phần Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp Đông Quang với tổng giá trị chuyển nhượng là 28,5 tỷ VND.

4.2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	92.000.000.000	92.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (i)</i>	<i>92.000.000.000</i>	<i>92.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>11.000.000.000</i>
	92.000.000.000	92.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000

(i) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có khoản tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng – 6 tháng tại Ngân hàng Thương mại với lãi suất 3%/năm – 4,2%/năm.

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	30.746.323.000	70.606.371.000
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	17.091.867.150	27.456.440.000
Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	35.025.032.940	29.937.092.700
Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	9.736.913.112
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương	242.561.172	6.523.056.822
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi	6.617.233.919	6.617.233.919
Công ty Cổ phần Công nghiệp Bitech	-	11.438.537.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	20.610.551.805	26.954.620.689
	117.600.213.215	189.270.265.242
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	6.954.060.826	443.968.129

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Phần mềm Tự động hóa Điều khiển	9.225.570.750	25.751.104.750
Công ty CP Đông Quang Holdings	80.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tập đoàn Toàn Cầu	19.681.158.237	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hùng Linh	10.148.171.440	-
Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Katy	-	24.184.769.026
Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	-	14.785.182.100
Các khoản trả trước cho người bán khác	54.808.429.934	20.770.306.474
	173.863.330.361	85.491.362.350
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	80.000.000.000	-

4.5 Phải thu khác

4.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Kỳ cược, kỳ quỹ	44.176.462	-	44.422.209	-
Tạm ứng	12.434.284.724	-	15.221.355.636	-
Lãi vay phải thu	-	-	1.039.815.342	-
Phải thu khác	481.341.597	-	1.252.253.491	-
	12.959.782.783	-	17.557.846.678	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	100.000.000		-	

4.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Kỳ cược, kỳ quỹ	-	-	10.000.000	-
	-	-	10.000.000	-

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	42.952.472.098	-	49.180.139.243	-
	42.952.472.098	-	49.180.139.243	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công trình Đường bộ mới	520.286.227	18.831.234.135
Công trình Xây dựng các nhánh đường bờ tả rạch Mỹ Thủy	990.781.511	6.686.412.754
Công trình cầu vượt sông Đáy	-	10.260.302.986
Sửa chữa hư hỏng mặt đường, hệ thống ATGT, định kỳ L1 HD2024-TT-01XL/HĐKT-BOT	1.262.589.776	-
Công trình cao tốc Vĩnh Hảo - Phan Thiết	2.226.078.293	2.248.979.710
Công trình cầu sông Sò	20.721.443.256	196.391.002
Công trình Cầu Ngọc Hồi	3.922.427.377	-
Công trình đường Hoàng Hoa Thám	4.157.679.716	2.695.209.498
Các công trình dự án khác	9.151.185.942	8.261.609.158
	42.952.472.098	49.180.139.243

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.7 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi (i)	Trên 3 năm	6.617.233.919	Trên 3 năm	6.617.233.919
Các khách hàng khác	-	-	Từ 2 đến 3 năm	833.207.316
		6.617.233.919		7.450.441.235

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.8 Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tổng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ										
Số dư đầu năm	18.306.145.548		487.753.000		2.742.633.186		159.927.273		21.696.459.007	
Tăng trong năm	-		-		868.990.000		-		868.990.000	
- Mua trong năm	-		-		868.990.000		-		868.990.000	
Giảm trong năm	-		-		(762.195.122)		-		(762.195.122)	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(762.195.122)		-		(762.195.122)	
Số dư cuối năm	18.306.145.548		487.753.000		2.849.428.064		159.927.273		21.803.253.885	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ										
Số dư đầu năm	8.054.704.039		314.352.393		1.409.345.869		159.927.273		9.938.329.574	
Tăng trong năm	732.245.820		44.551.521		283.677.522		-		1.060.474.863	
- Khấu hao trong năm	732.245.820		44.551.521		283.677.522		-		1.060.474.863	
Giảm trong năm	-		-		(762.195.122)		-		(762.195.122)	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(762.195.122)		-		(762.195.122)	
Tăng, giảm do trình bày lại	20.121.377		(20.121.377)		-		-		-	
Số dư cuối năm	8.807.071.236		338.782.537		930.828.269		159.927.273		10.236.609.316	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI										
Tại ngày đầu năm	10.251.441.509		173.400.607		1.333.287.317		-		11.758.129.433	
Tại ngày cuối năm	9.499.074.312		148.970.463		1.918.599.795		-		11.566.644.570	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 892.607.637 VND, tại 01/01/2025 là 1.664.999.759 VND.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.918.599.795 VND, tại ngày 01/01/2025 là 1.333.287.317 VND.

4.9 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	58.300.000	58.300.000
Số dư cuối năm	<u>58.300.000</u>	<u>58.300.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	58.300.000	58.300.000
Số dư cuối năm	<u>58.300.000</u>	<u>58.300.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	<u>-</u>	<u>-</u>
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 58.300.000 VND, tại 01/01/2025 là 58.300.000 VND.

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.10 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	230.265.696	393.066.984
Chi phí thuê văn phòng	90.567.812	175.353.750
Các khoản khác	70.679.937	82.745.310
	<u>391.513.445</u>	<u>651.166.044</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.11 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	308.831.560.000	-	5.100.000.000	-
Công ty CP Công nghệ Đồng Quang Investment (*)	-	-	5.100.000.000	(i)
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (**)	308.831.560.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	124.080.600.000	-
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	124.080.600.000	(i)
Giá trị hợp lý	308.831.560.000	-	129.180.600.000	-

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

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26.12/2025/NQ-HĐQT.DSH ngày 26/12/2025, ngày 27/12/2025, Công ty đã ký Hợp đồng số 27.12/2025/HĐCN/DSH-ĐTL để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Công nghệ Đồng Quang Investment.

(**) Ngày 24/07/2025, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã thông qua phương án tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết. Theo đó, ngày 24/12/2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết và Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang đã trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu 58%.

Thông tin về Công ty con tại ngày nắm quyền kiểm soát như sau:

Tên công ty	Mã doanh nghiệp	Vốn điều lệ (VND)	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	2300846090	496.322.400.000	Số 14, Lô B1 Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.12 Phái trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	27.719.699.934	27.719.699.934	24.364.986.062	24.364.986.062
Công ty CP Đầu tư Hưng Thịnh	25.043.411.011	25.043.411.011	-	-
Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	23.288.122.513	23.288.122.513	23.483.093.513	23.483.093.513
Các nhà cung cấp khác	76.011.443.341	76.011.443.341	82.438.895.592	82.438.895.592
	152.062.676.799	152.062.676.799	130.286.975.167	130.286.975.167

4.13 Người mua trả tiền trước

4.13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng	14.524.072.233	32.733.128.305
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	19.952.623.675
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	26.517.983.819	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Số 01 tỉnh Tuyên Quang	64.413.331.500	-
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	4.633.874.000	10.507.952.850
Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc Phòng	9.185.467.096	-
Ban QLDA ĐTXD Các Công trình Giao thông	-	11.386.407.950
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	39.036.819.793	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	17.219.574.505	9.149.047.527
	175.531.122.946	83.729.160.307

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)

16.619.378.088 **1.433.910.992**

4.13.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	79.886.615.725
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	8.389.740.181	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	18.059.759.428	-
	26.449.499.609	79.886.615.725

4.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	121.325.858	150.170.714
Chi phí các công trình	231.156.210	2.600.646.827
Chi phí thuê văn phòng phía Nam	3.060.000.000	2.856.000.000
Các khoản khác	125.000.000	412.100.431
	3.537.482.068	6.018.917.972

4.15 Phải trả ngắn hạn khác

4.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	152.953.022	152.778.424
Các khoản bảo hiểm	-	2.122.635.088
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng (i)	20.492.216.270	27.366.707.918
Cổ tức phải trả	-	643.087.647
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.458.066.236	3.583.795.383
	23.103.235.528	33.869.004.460
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	20.492.216.270	27.463.171.065

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

4.15.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT	-	-	3.800.461.705	3.800.461.705	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	32.962.291	3.174.518.469	33.880.785	-	3.173.599.975
Thuế thu nhập cá nhân	-	51.170.221	304.686.526	260.023.776	-	95.832.971
Thuế môn bài	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	9.218.229	9.218.229	-	-
	-	84.132.512	7.296.884.929	4.111.584.495	-	3.269.432.946

4.17 Vay và nợ thuế tài chính

4.17.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ (i)	27.508.136.423	27.508.136.423	25.647.485.196	43.052.110.752	10.103.510.867	10.103.510.867
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (ii)	73.840.367.708	73.840.367.708	190.949.688.418	231.508.127.180	33.281.928.946	33.281.928.946
Công ty TNHH Hoàn Hảo	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP VPBank - Chi nhánh Kinh Đô (iii)	-	-	37.977.800.713	17.928.505.234	20.049.294.479	20.049.294.479
Vay cá nhân (iv)	530.000.000	530.000.000	1.000.000.000	60.000.000	1.470.000.000	1.470.000.000
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	119.878.504.131	119.878.504.131	255.574.974.327	310.548.744.166	64.904.734.292	64.904.734.292

4.17.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay cá nhân	3.600.000.000	3.600.000.000	-	3.600.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (v)	885.424.000	885.424.000	-	354.152.000	531.272.000	531.272.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	4.485.424.000	4.485.424.000	-	3.954.152.000	531.272.000	531.272.000

Thông tin chi tiết các khoản vay

(i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400-LAV-202401292 ngày 4/11/2024 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 50 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động để thực hiện phương án kinh doanh. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400- LAV-202301309 ngày 21/12/2023 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 260 tỷ đồng, trong đó số tiền cho vay tối đa 152 tỷ đồng, số tiền cấp bảo lãnh tối đa 109 tỷ đồng, Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện công trình Cải tạo, nâng cấp QL14B TP Đà Nẵng. Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/06/2026.

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 đo sê 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.

- 01 sổ tiết kiệm có kỳ hạn tại Agribank Chi nhánh Láng Hạ thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba.

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

1. 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.

2. 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 Quan - Đường bộ ven biển". Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/11/2026.

3. 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 Quan - 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 CO 407087 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 26/12/2018 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.

- 01 sổ tiết kiệm có kỳ hạn tại BIDV Mỹ Đình thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba.

- 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/HĐXD-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.

(iii) 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 LIC: 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:

+ 06 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 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 thi công xây dựng công trình số 2024-TT-01XL/HĐKT-BOT ngày 01/07/2025 về việc thực hiện Công trình: Sửa chữa định kỳ lần 1 (trung tu) đường bộ thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp QL1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BOT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và các phụ lục đi kèm. 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. Hợp đồng Tổng thầu thi Công xây dựng Công trình số 4.8/2025/HĐTTXD/ĐTND - ANĐS thuộc dự án: Xây dựng khu nhà ở xã hội bãi Viên tại phường Mỹ Xã, 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 tư lập và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và các phụ lục đi kèm (nếu có).

+ QSDĐ thừa 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 thừa 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 thừa 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 thừa 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 thừa 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 thừa 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 thừa 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.

(iv) Khoản vay cá nhân bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay ông Nguyễn Quang Bình theo hợp đồng cho vay tiền ngày 01/02/2024 với số tiền cho vay: 530.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất 4.6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 3. Biện pháp bảo đảm: Không có biện pháp bảo đảm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025 là 470.000.000 VND.

- Khoản vay bà Nông Thị Thu Trang theo hợp đồng vay tiền 09/12/2025/HĐVV/ĐSCN2 ngày 09/12/2025, số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 6 tháng. Lãi suất 12%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 2. Biện pháp bảo đảm: Không có biện pháp bảo đảm.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.18 Vốn chủ sở hữu

4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng
	VND	VND				
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	-	-	396.852.688	(8.367.998.596)	92.028.854.092
Tăng trong năm	-	-	-	-	10.150.721.554	10.150.721.554
- <i>Lãi trong năm</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	-	-	396.852.688	1.782.722.958	102.179.575.646
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	-	-	396.852.688	1.782.722.958	102.179.575.646
Tăng trong năm	-	-	-	-	24.143.475.919	24.143.475.919
- <i>Lãi trong năm</i>	-	-	-	-	-	-
- <i>Tặng vốn (i)</i>	250.000.000.000	(1.179.600.000)	-	-	-	248.820.400.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- <i>Trích lập quỹ (ii)</i>	-	-	-	-	(178.272.000)	(178.272.000)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	(1.179.600.000)	-	396.852.688	25.747.926.877	374.965.179.565

(i) Công ty thực hiện tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025, các Nghị quyết Hội đồng quản trị triển khai việc chào bán và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 06/10/2025 do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp.

Ngày 27/1/2025, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán và nhận được Công văn số 8202/UBCK-QLCB ngày 28/1/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả số 130/2025/BC/DSH ngày 27/1/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đồng Sơn.

Đến ngày 23/12/2025, Công ty đã hoàn thành việc sử dụng 250 tỷ đồng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025. Việc sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán được trình bày chi tiết tại Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/1/2025 đến ngày 23/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 16/05/2025, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024: Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động: 178.272.000 đồng.

4.18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	70.000.000.000	20,00%	20.000.000.000	20,00%
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	15.000.000.000	4,28%	15.000.000.000	15,00%
Ông Vũ Hoàng Việt	32.812.500.000	9,38%	-	0,00%
Bà Khuất Thảo Linh	43.750.000.000	12,50%	-	0,00%
Vốn góp các cổ đông khác	188.437.500.000	53,84%	65.000.000.000	65,00%
	350.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	250.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	100.000.000.000

4.18.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

4.18.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	1.782.722.958	(8.367.998.596)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	24.143.475.919	10.150.721.554
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	25.926.198.877	1.782.722.958
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(178.272.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(178.272.000)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	25.747.926.877	1.782.722.958

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG			
5.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
		Năm nay VND	Năm trước VND
	Doanh thu bán hàng hoá	45.159.287.844	130.315.364.186
	Doanh thu hợp đồng xây dựng	376.473.098.514	492.189.680.294
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	134.155.394	1.787.815.766
		421.766.541.752	624.292.860.246
	Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	73.638.959.838	3.531.004.920
5.2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp		
		Năm nay VND	Năm trước VND
	Giá vốn của hàng hóa đã bán	44.560.728.454	128.148.108.134
	Giá vốn hợp đồng xây dựng	359.679.313.619	459.878.649.253
	Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	134.155.394	387.815.767
		404.374.197.467	588.414.573.154
5.3	Doanh thu hoạt động tài chính		
		Năm nay VND	Năm trước VND
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	174.371.558	1.709.533.566
	Lãi bán các khoản đầu tư	990.000.000	-
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.750.000.000	-
		34.914.371.558	1.709.533.566
	Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	33.750.000.000	-
5.4	Chi phí tài chính		
		Năm nay VND	Năm trước VND
	Lãi tiền vay	8.175.540.769	6.159.183.731
		8.175.540.769	6.159.183.731

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	7.967.417.618	10.196.165.389
Chi phí đồ dùng văn phòng	93.434.600	113.571.714
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.037.262.363	870.303.531
Thuế, phí và lệ phí	337.985.967	257.336.148
Chi phí dự phòng	6.617.233.919	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.910.034.377	4.655.368.798
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	779.601.044	444.912.480
	<u>19.742.969.888</u>	<u>16.537.658.060</u>

5.6 Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	163.636.364	1.059.090.909
Các khoản khác	100.281	904
	<u>163.736.645</u>	<u>1.059.091.813</u>

5.7 Chi phí khác

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	78.117.850	1.018.042.428
Chi phí khác	256.000.000	538.271.241
	<u>334.117.850</u>	<u>1.556.313.669</u>

5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh từng đơn vị như sau:

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
- Văn phòng Công ty	-	4.171.940.492
- Chi nhánh 1	12.888.592	53.725.330
- Chi nhánh 2	11.937.604	59.715.025
- Chi nhánh 3	-	4.093.715
- Chi nhánh 5	9.054.589	4.081.506
	<u>33.880.785</u>	<u>4.293.556.068</u>

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	255.574.974.327	193.710.043.163
	<u>255.574.974.327</u>	<u>193.710.043.163</u>

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	314.502.896.166	154.728.938.726
	314.502.896.166	154.728.938.726

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HĐQT	417.000.000	417.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	544.000.000	542.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Lại Thành Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	141.000.000
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	246.400.000	244.400.000
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	246.400.000	244.400.000
Bà Lê Bích Ngọc	Kế toán trưởng	328.530.714	326.663.442
Bà Lương Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát	12.000.000	6.000.000
Bà Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	12.000.000	6.000.000
Bà Mai Thị Hà	Thành viên BKS	-	6.000.000
Bà Lý Thị Thu Hà	Thành viên BKS	-	189.000.000

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác			
Ông Trần Minh Dũng	Tạm ứng	100.000.000	-
		100.000.000	-

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

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty con (Kể từ ngày 24/12/2025)
Xí nghiệp 11 - Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Đơn vị trực thuộc của Cổ đông hiện hữu
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Cổ đông (không còn là cổ đông lớn từ ngày 27/11/2025)
Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	Công ty con (không là công ty con kể từ ngày 27/12/2025)
Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Doanh thu xây dựng công trình	66.095.069.072	3.240.729.557
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Doanh thu xây dựng công trình	7.543.890.766	290.275.363
		73.638.959.838	3.531.004.920

Doanh thu tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Cổ tức	33.750.000.000	-
		33.750.000.000	-

Các giao dịch khác	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thu tiền thi công	33.544.196.242	3.219.988.520
	Nhận tiền cổ tức	33.750.000.000	-
Xí nghiệp 11 - Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Trả tiền tạm ứng	-	60.000.000
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Thanh toán tiền công nợ	13.719.071.341	-
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Trả trước tiền mua cổ phần	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Nhận chuyển nhượng vốn tại CTCP Công nghệ Đông Quang Investment	3.900.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Trả trước tiền thi công	6.000.000.000	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Nội dung		
	Phải thu tiền thi công công trình	6.954.060.826	443.968.129
		6.954.060.826	443.968.129

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Nội dung		
	Trả trước tiền mua Cổ phần	80.000.000.000	-
		80.000.000.000	-

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng Xí nghiệp 11-Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Nội dung		
	Trả trước tiền thi công	9.185.467.096	-
	Trả trước tiền thi công	1.433.910.992	1.433.910.992
	Trả trước tiền thi công	6.000.000.000	-
		16.619.378.088	1.433.910.992

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Nội dung		
	Phải trả khác	20.492.216.270	27.366.707.918
	Cổ tức phải trả	-	96.463.147
		20.492.216.270	27.463.171.065

7.2. Thông tin về bộ phận

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

7.3. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

7.5. Thông tin so sánh

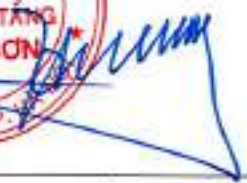
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu
Lê Bích Thủy



Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 44

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc	
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/01/2026

Đại diện pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 98/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN

Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *gđ*



Nguyễn Tiến Hưng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Số: 1807.2/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn

Chúng tôi đã Kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

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.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		567.173.934.324	435.870.345.474
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	110.198.989.414	36.540.937.443
1. Tiền	111		94.698.989.414	34.540.937.443
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.500.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	92.000.000.000	39.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	28.000.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		92.000.000.000	11.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		310.028.771.953	302.837.948.870
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	112.981.646.389	194.688.739.842
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	184.294.905.776	85.491.362.350
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	5.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	19.369.453.707	17.657.846.678
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(6.617.233.919)	-
IV. Hàng tồn kho	140		42.952.472.098	49.180.139.243
1. Hàng tồn kho	141	4.6	42.952.472.098	49.180.139.243
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.993.700.859	8.311.319.918
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	439.689.988	651.166.044
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.049.984.486	7.660.153.874
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.17	504.026.385	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.617.679.583.752	259.573.716.285
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	10.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	-	10.000.000
II. Tài sản cố định	220		2.506.982.562.745	11.758.129.433
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.505.763.571.156	11.758.129.433
- Nguyên giá	222		3.748.759.408.303	21.696.459.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.242.995.837.147)	(9.938.329.574)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	1.218.991.589	-
- Nguyên giá	228		1.901.148.000	58.300.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(682.156.411)	(58.300.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		110.669.136.713	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	110.669.136.713	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.12	-	247.755.066.241
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	247.755.066.241
VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.884.294	50.520.611
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	17.830.960	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.053.334	50.520.611
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.184.853.518.076	695.444.061.759

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.045.726.501.295	464.613.008.479
I. Nợ ngắn hạn	310		564.031.349.404	380.140.968.754
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	185.658.369.014	131.099.235.889
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	175.531.122.946	83.729.160.307
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	6.236.979.615	3.294.139.389
4. Phải trả người lao động	314		3.091.406.263	1.808.918.958
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	8.219.967.780	6.018.917.972
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.498.745.063	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	23.790.494.905	33.869.004.460
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	153.182.904.170	119.878.504.131
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		821.359.648	643.087.648
II. Nợ dài hạn	330		1.481.695.151.891	84.472.039.725
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.14	26.449.499.609	79.886.615.725
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	100.000.000	100.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.455.145.652.282	4.485.424.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.139.127.016.781	230.831.053.280
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	1.139.127.016.781	230.831.053.280
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.179.600.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		396.852.688	396.852.688
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		339.252.537.262	125.496.465.009
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		125.354.388.364	72.505.458.535
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		213.898.148.898	52.991.006.474
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		450.657.226.831	4.937.735.583
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.184.853.518.076	695.444.061.759

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc

Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	421.988.763.980	629.218.746.246
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		421.988.763.980	629.218.746.246
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	404.470.197.467	593.243.873.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		17.518.566.513	35.974.873.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.018.019.886	1.780.971.753
7. Chi phí tài chính	22	5.4	62.769.504.933	6.159.183.731
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.175.540.769	6.159.183.731
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		54.243.283.063	42.803.310.593
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	19.778.775.814	16.615.058.756
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(9.768.411.285)	57.784.912.951
12. Thu nhập khác	31	5.6	224.094.561.890	1.059.091.813
13. Chi phí khác	32	5.7	334.117.850	1.556.313.806
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		223.760.444.040	(497.221.993)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		213.992.032.755	57.287.690.958
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	51.969.484	4.311.680.740
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		40.467.277	(50.520.611)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		213.899.595.994	53.026.530.829
- <i>LNST của cổ đông của công ty mẹ</i>	61		213.898.148.898	52.991.006.474
- <i>LNST của cổ đông không kiểm soát</i>	62		1.447.096	35.524.355
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	17.061	5.281
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	17.061	5.281

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

Chi tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		213.992.032.755	57.287.690.958
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.060.474.863	893.516.031
- Các khoản dự phòng	03		6.617.233.919	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		53.912.307.914	(45.643.373.462)
- Chi phí lãi vay	06		8.175.540.769	6.159.183.731
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(223.930.825.245)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.826.764.975	18.697.017.258
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.526.266.311)	(68.066.713.895)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.227.667.145	85.117.628.736
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		35.411.814.902	(126.108.949.706)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		259.652.599	43.727.792
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		28.000.000.000	(28.000.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.204.385.625)	(6.121.588.388)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.193.281.206)	(2.512.072.315)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		110.801.966.479	(126.950.950.518)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(868.990.000)	(1.441.810.700)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		163.636.364	1.059.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(108.000.000.000)	(73.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.000.000.000	74.160.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(189.450.960.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.963.008.614	1.566.806.672
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(226.393.305.022)	2.344.086.881

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chi tiêu	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		248.820.400.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	255.574.974.327	193.710.043.163
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(314.502.896.166)	(154.728.938.726)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(643.087.647)	-
IV Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		189.249.390.514	38.981.104.437
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		73.658.051.971	(85.625.759.200)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		36.540.937.443	122.166.696.643
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		110.198.989.414	36.540.937.443

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc

Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần 18 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 107 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 57 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Tại thời điểm 01/01/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là Công ty liên kết của Công ty. Tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu 58%.

1.5 Cấu trúc công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một (01) địa điểm kinh doanh và năm (05) chi nhánh hạch toán độc lập sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Địa điểm kinh doanh	Khu B53, đường Anh Dũng, xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 1	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 2	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 3	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 5	Số 2, phố Nguyễn Thị Duệ, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội
Chi nhánh số 6	V11-A07 KĐT mới An Hưng, Phường Dương Nội, thành phố Hà Nội

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một (01) công ty con như sau:

Tên công ty	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	58%	58%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

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

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

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

3.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.6 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tin phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.7 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.8 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Công ty áp dụng khấu hao theo phương pháp đường thẳng đối tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn. Riêng đối với tài sản là nhà cửa vật kiến trúc (tài sản hình thành từ dự án BOT), Công ty áp dụng phương pháp tính khấu hao theo tỷ lệ tương ứng doanh thu hàng năm, phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (phương pháp sản lượng). Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 08

3.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm. Riêng đối với tài sản là phần mềm thu phí (tài sản hình thành từ dự án BOT), Công ty áp dụng phương pháp tính khấu hao theo tỷ lệ tương ứng doanh thu hàng năm, phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (phương pháp sản lượng).

3.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.12 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.14 Vốn chủ sở hữu

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

3.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.17 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.19 Thuế

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.20 Các bên liên quan

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	12.111.780.179	1.816.224.749
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	82.587.209.235	32.724.712.694
Các khoản tương đương tiền	15.500.000.000	2.000.000.000
Cộng	110.198.989.414	36.540.937.443

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

4.2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu				
Công ty CP Phát triển Công nghiệp Đông Quang (i)	-	-	28.000.000.000	-
Cộng	-	-	28.000.000.000	(i)

Giá trị hợp lý

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26.02/2025/NQ-HĐQT.DSH ngày 26/02/2025, Công ty đã ký Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/ĐSH-NTT để thoái toàn bộ 2.800.000 Cổ phần Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp Đông Quang với tổng giá trị chuyển nhượng là 28,5 tỷ VND.

4.2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	92.000.000.000	92.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
	92.000.000.000	92.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000

(i) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có khoản tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng – 6 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất 3%/năm – 4,2%/năm.

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	30.746.323.000	70.606.371.000
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	17.091.867.150	27.456.440.000
Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	35.025.032.940	29.937.092.700
Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	9.736.913.112
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương	242.561.172	6.523.056.822
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi	6.617.233.919	6.617.233.919
Công ty Cổ phần Công nghiệp Bitech	-	11.438.537.000
Các đối tượng khác	15.991.984.979	32.373.095.289
Cộng	112.981.646.389	194.688.739.842
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	443.968.129

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Phần mềm Tự động hóa Điều khiển	9.225.570.750	25.751.104.750
Công ty CP Đông Quang Holdings	80.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tập đoàn Toàn Cầu	19.681.158.237	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hùng Linh	10.148.171.440	-
Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Katy	-	24.184.769.026
Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	-	14.785.182.100
Các khoản trả trước cho người bán khác	65.240.005.349	20.770.306.474
Cộng	184.294.905.776	85.491.362.350
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	80.000.000.000	-

4.5 Phải thu khác

4.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	44.176.462	-	44.422.209	-
Tạm ứng	12.634.264.724	-	15.321.355.636	-
Các khoản phải thu lại nhà thầu	6.060.365.717	-	-	-
Lãi cho vay phải thu, lãi dự thu	21.205.479	-	1.039.815.342	-
Các khoản khác	609.441.325	-	1.252.253.491	-
Cộng	19.369.453.707	-	17.657.846.678	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	100.000.000	-	-	-

4.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	-	-	10.000.000	-
Cộng	-	-	10.000.000	-

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	42.952.472.098	-	49.180.139.243	-
Cộng	42.952.472.098	-	49.180.139.243	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công trình Đường bộ mới	520.286.227	18.831.234.135
Công trình Xây dựng các nhánh đường bờ tả rạch Mỹ Thủy	990.781.511	6.686.412.754
Công trình cầu vượt sông Đáy	-	10.260.302.986
Công trình cao tốc Vĩnh Hảo - Phan Thiết	2.226.078.293	2.248.979.710
Công trình đường Hoàng Hoa Thám	4.157.679.716	2.695.209.498
Công trình cầu sông Sô	20.721.443.256	196.391.002
Các công trình dự án khác	14.336.203.095	8.261.609.158
	42.952.472.098	49.180.139.243

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.7 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi (i)	Trên 3 năm	6.617.233.919	(6.617.233.919)	Trên 3 năm	6.617.233.919	-
Các khách hàng khác		-	-	Từ 2 đến 3 năm	833.207.316	-
		6.617.233.919	(6.617.233.919)		7.450.441.235	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.8 Táng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYỄN GIÁ					
Số dư đầu năm	18.306.145.548	487.753.000	2.742.633.186	159.927.273	21.696.459.007
Tăng trong năm	3.700.312.604.164	24.081.816.344	3.266.303.637	164.420.273	3.727.825.144.418
- <i>Mùa trong năm</i>	-	-	868.990.000	-	868.990.000
- <i>Tăng do hợp nhất Công ty con BOT Hà Nội - Bắc Giang</i>	3.700.312.604.164	24.081.816.344	2.397.313.637	164.420.273	3.726.956.154.418
Giảm trong năm	-	-	(762.195.122)	-	(762.195.122)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(762.195.122)	-	(762.195.122)
Số dư cuối năm	3.718.618.749.712	24.569.569.344	5.246.741.701	324.347.546	3.748.759.408.303
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu năm	8.054.704.039	314.352.393	1.409.345.869	159.927.273	9.938.329.574
Tăng trong năm	1.218.200.706.985	12.773.584.268	2.680.991.159	164.420.273	1.233.819.702.695
- <i>Khấu hao trong năm</i>	732.245.820	44.551.521	283.677.522	-	1.060.474.863
- <i>Tăng do hợp nhất Công ty con BOT Hà Nội - Bắc Giang</i>	1.217.468.461.175	12.729.032.747	2.397.313.637	164.420.273	1.232.759.227.832
Giảm trong năm	-	-	(762.195.122)	-	(762.195.122)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(762.195.122)	-	(762.195.122)
Giảm do đánh giá lại	-	-	-	-	-
Tăng, giảm do trình bày lại	20.121.377	(20.121.377)	-	-	-
Số dư cuối năm	1.226.275.532.411	13.067.815.284	3.328.141.906	324.347.546	1.242.995.837.147
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	10.251.441.509	173.400.607	1.333.287.317	-	11.758.129.433
Tại ngày cuối năm	2.492.343.217.301	11.501.754.060	1.918.599.795	-	2.505.763.571.156

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 3.454.341.547 VND, tại 01/01/2025 là 1.664.999.759 VND.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 2.496.115.526.380 VND, tại ngày 01/01/2025 là 1.333.287.317 VND.

4.9 Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	58.300.000	58.300.000
Tăng trong năm		
- Tăng do mua công ty con	1.842.848.000	1.842.848.000
Số dư cuối năm	1.901.148.000	1.901.148.000
GIÁ TRỊ HAO MÓN		
Số dư đầu năm	58.300.000	58.300.000
Tăng trong năm		
- Tăng do mua công ty con	623.856.411	623.856.411
Số dư cuối năm	682.156.411	682.156.411
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	1.218.991.589	1.218.991.589

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 58.300.000 VND, tại 01/01/2025 là 58.300.000 VND.

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.10 Chi phí trả trước ngắn hạn

4.10.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	253.442.239	393.066.984
Chi phí thuê văn phòng	90.567.812	175.353.750
Các khoản khác	95.679.937	82.745.310
Cộng	439.689.988	651.166.044

4.10.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khoản khác	17.830.960	-
Cộng	17.830.960	-

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản	634.768.378	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	634.768.378	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	110.034.368.335	-
Chi phí trung tu (i)	110.034.368.335	-
Cộng	110.669.136.713	-

(i) Công trình sửa chữa định kỳ lần 1 (Trung tu) đường bộ thuộc DA ĐTXD Công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng BOT được thực hiện theo Quyết định số 168/2024/QĐ-HĐQT-BOT ngày 07/05/2024. Dự án thuộc loại Công trình giao thông nhóm B được Cục đường bộ Việt Nam chấp thuận. Địa điểm xây dựng: Km114+532: Km159+258 Quốc lộ 1. Tổng mức đầu tư là 168,46 tỷ VND bằng nguồn doanh thu phí đường bộ. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là sửa chữa khắc phục hư hỏng nền, mặt đường, hệ thống an toàn giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng trên đoạn tuyến Km113+718: Km159+258 QL1, đảm bảo an toàn giao thông, duy trì tuổi thọ khai thác thiết kế của công trình. Thời gian thực hiện công trình từ 04/07/2025 - 31/03/2026. Tính đến thời điểm lập báo cáo, công trình đã hoàn thiện 90% khối lượng còn lại đang chờ gia hạn tiến độ để tiếp tục thi công.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.12 Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá hợp lý VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
	Giá trị ghi số VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND									
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	124.080.600.000	124.080.600.000	247.755.066.241	247.755.066.241	-	-
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	-	-	-	-	-	-	-	124.080.600.000	124.080.600.000	247.755.066.241	247.755.066.241	(i)	(i)
Cộng	-	-	-	-	-	-	-	124.080.600.000	124.080.600.000	247.755.066.241	247.755.066.241	-	-

Giá trị hợp lý

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

(*) Ngày 24/07/2025, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã thông qua phương án tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết. Theo đó, ngày 24/12/2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần để nâng tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết và Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang đã trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu 58%.

4.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	27.719.699.934	27.719.699.934	24.364.986.062	24.364.986.062
Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	23.288.122.513	23.288.122.513	23.483.093.513	23.483.093.513
Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	25.043.411.011	25.043.411.011	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	109.607.135.556	109.607.135.556	83.251.156.314	83.251.156.314
Cộng	185.658.369.014	185.658.369.014	131.099.235.889	131.099.235.889

4.14 Người mua trả tiền trước

4.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng	14.524.072.233	32.733.128.305
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	19.952.623.675
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	26.517.983.819	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Số 01 tỉnh Tuyên Quang	64.413.331.500	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	39.036.819.793	
Ban QLDA ĐTXD Các Công trình Giao thông	-	11.386.407.950
Các khoản người mua trả tiền trước khác	31.038.915.601	19.657.000.377
	175.531.122.946	83.729.160.307
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	16.619.378.088	1.433.910.992

4.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	79.886.615.725
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	8.389.740.181	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	18.059.759.428	-
	26.449.499.609	79.886.615.725

4.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	2.503.287.596	150.170.714
Chi phí các công trình	736.461.292	2.600.646.827
Chi phí thuê văn phòng phía Nam	3.060.000.000	2.856.000.000
Chi phí trích trước khác	1.920.218.892	412.100.431
	8.219.967.780	6.018.917.972

4.16 Phải trả khác

4.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	499.484.855	152.778.424
Các khoản bảo hiểm	-	2.122.635.088
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng (i)	20.492.216.270	27.366.707.918
Cổ tức phải trả	-	643.087.647
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.798.793.780	3.583.795.383
	23.790.494.905	33.869.004.460
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	20.492.216.270	27.463.171.065

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

4.16.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.17 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Điều chỉnh (i)	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng	504.026.385	-	3.814.429.501	3.809.140.318	(504.026.385)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.108.876.308	3.193.281.206	51.969.484	6.058.463.384	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	128.103.307	308.379.115	262.423.776	76.933.086	-
Thuế môn bài	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	9.218.229	9.218.229	-	-
Cộng	504.026.385	6.236.979.615	7.335.308.051	4.142.751.807	5.631.370.085	3.294.139.389

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.18 Vay và nợ thuế tài chính

4.18.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	64.904.734.292	64.904.734.292	255.574.974.327	310.548.744.166	119.878.504.131	119.878.504.131
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ (i)	10.103.510.867	10.103.510.867	25.647.485.196	43.052.110.752	27.508.136.423	27.508.136.423
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (ii)	33.281.928.946	33.281.928.946	190.949.688.418	231.508.127.180	73.840.367.708	73.840.367.708
Công ty TNHH Hoàn Hảo	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP VPBank - CN Kinh Đô (iii)	20.049.294.479	20.049.294.479	37.977.800.713	17.928.506.234	-	-
Vay cá nhân (iv)	1.470.000.000	1.470.000.000	1.000.000.000	60.000.000	530.000.000	530.000.000
Nợ đến hạn trả	88.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch (v)	88.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878	-	-	-
Cộng	153.182.904.170	153.182.904.170	343.853.144.205	310.548.744.166	119.878.504.131	119.878.504.131

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TĂNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tặng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay cá nhân	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (v)	531.272.000	531.272.000	-	354.152.000	885.424.000	885.424.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch (vi)	1.454.614.380.282	1.454.614.380.282	1.454.614.380.282	-	-	-
Cộng	1.455.145.652.282	1.455.145.652.282	1.454.614.380.282	3.954.152.000	4.485.424.000	4.485.424.000

Thông tin chi tiết các khoản vay

(i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400-LAV-202401292 ngày 4/11/2024 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 nhân nợ. Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động để thực hiện phương án kinh doanh. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400-LAV-202301309 ngày 21/12/2023 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 260 tỷ đồng, trong đó số tiền cho vay tối đa 152 tỷ đồng, số tiền cấp bảo lãnh tối đa 109 tỷ đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện công trình Cải tạo, nâng cấp QL14B TP Đà Nẵng. Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/06/2026.

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 836364 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.

- 01 sổ tiết kiệm có kỳ hạn tại Agribank Chi nhánh Láng Hạ thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba.

Thông tin chi tiết các khoản vay

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

1. 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.

2. 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 Quấn - Đường bộ ven biển". Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/11/2026.

3. 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 Quấn - 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 CO 407087 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 26/12/2018 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.

- 01 sổ tiết kiệm có kỳ hạn tại BIDV Mỹ Đình thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba.

- 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/HĐXD-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.

(iii) 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:

+ 06 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 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 công 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 thi công xây dựng công trình số 2024-TT-01XL/HĐKT-BOT ngày 01/07/2025 về việc thực hiện Công trình: Sửa chữa định kỳ lần 1 (trung tu) đường bộ thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp QL1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BOT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn và các phụ lục đi kèm. Hợp đồng thuê khoán thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ 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. Hợp đồng Tổng thầu thi Công xây dựng Công trình số 4.8/2025/HĐTTXD/ĐTND – 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 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.

(iv) Khoản vay cá nhân bao gồm các hợp đồng sau:

- Khoản vay ông Nguyễn Quang Bình theo hợp đồng cho vay tiền ngày 01/02/2024 với số tiền cho vay: 530.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất 4,6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 3. Biện pháp bảo đảm: Không có biện pháp bảo đảm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025 là 470.000.000 VND.

- Khoản vay bà Nông Thị Thu Trang theo hợp đồng vay tiền 09/12/2025/HĐVV/ĐSCN2 ngày 09/12/2025, số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 6 tháng. Lãi suất 12%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 2. Biện pháp bảo đảm: Không có biện pháp bảo đảm.

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

từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay = lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) margin 3,5%/ năm, nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng từng thời kỳ.

(vi) Khoản vay dài hạn 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 Đồng Đa và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Thăng Long (nay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Trung tâm KHDNL Phía Bắc) theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐTD/BOT ngày 20/11/2014 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 30/9/2031; lãi vay thay đổi theo từng thời kỳ;

- Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2015/PLHĐTD/BOT ngày 24/03/2015; Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2016/PLHĐTD/BOT ngày 04/02/2016 thay đổi liên quan đến thành viên đầu mối và điều khoản thanh toán trước, phí thanh toán nợ trước hạn theo hợp đồng Tín dụng;
- Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2018/PLHĐTD/BOT ngày 01/06/2018; Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/PLHĐTD/BOT ngày 17/07/2020;
- Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/PLHĐTD/BOT ngày 28/12/2020 bổ sung điều kiện cấp tín dụng;
- Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/PLHĐTD/BOT ngày 09/06/2021; Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2021/PLHĐTD/BOT ngày 22/10/2021;
- Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2025/PLHĐTD/BOT ngày 26/6/2025 thay đổi thời hạn rút vốn của Dự án tối đa đến ngày 30/06/2026.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng vay 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 Đồng Đa và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Trung tâm KHDNL Phía Bắc như sau:

- Động sản và quyền tài sản (quyền thu phí đường bộ Dự án, các phương tiện vận tải, động sản dự án, quyền thụ hưởng bảo hiểm tài sản dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang) thuộc quyền sở hữu của CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.
- Quyền sở hữu đối với 49.632.240 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội Bắc Giang của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.
- Quyền sở hữu 3.850.000 Cổ phiếu, mã chứng khoán VPI của Công ty CP Phát triển bất động sản Văn Phú thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- Quyền sở hữu 7.620.000 cổ phiếu, mã chứng khoán VCC của Công Ty Cổ Phần Vinaconex 25 thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- Quyền sở hữu 19.339.902 cổ phiếu, mã chứng khoán OCH của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality thuộc sở hữu của bên thứ ba.
- Quyền sử dụng khu dịch vụ thương mại tầng 2 (tầng 2-02). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA686479, số vào sổ cấp GCN: CT-DA00427 do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2015. Quyền sử dụng của khu dịch vụ thương mại tầng 5 (tầng 5-03). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 686497, số vào sổ cấp GCN: CT-DA00436 do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/7/2015 thuộc sở hữu của bên thứ ba.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐỒNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.19 Vốn chủ sở hữu

4.19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND					
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	-	-	396.852.688	72.505.458.535	4.902.211.228	177.804.522.451
Tăng trong năm							
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	52.991.006.474	35.524.355	53.026.530.829
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	-	-	396.852.688	125.496.465.009	4.937.735.583	230.831.053.280
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	-	-	396.852.688	125.496.465.009	4.937.735.583	230.831.053.280
Tăng trong năm							
- Lãi trong năm	-	-	-	-	213.898.148.898	1.447.096	213.899.595.994
- Tăng vốn trong năm (i)	250.000.000.000	(1.179.600.000)	-	-	-	-	248.820.400.000
- Ảnh hưởng do Công ty mẹ tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	-	-	-	450.657.226.831	450.657.226.831
- Ảnh hưởng do Công ty mẹ tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	-	-	-	-	36.195.355	-	36.195.355
Giảm vốn trong năm							
- Ảnh hưởng do Công ty mẹ thoái vốn	-	-	-	-	-	(4.939.182.679)	(4.939.182.679)
- Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	-	(178.272.000)	-	(178.272.000)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	(1.179.600.000)	(1.179.600.000)	396.852.688	339.262.537.262	450.657.226.831	1.139.127.016.781

(i) Công ty thực hiện tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025, các Nghị quyết Hội đồng quản trị triển khai việc chào bán và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 08/10/2025 do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp.

Ngày 27/11/2025, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán và nhận được Công văn số 8202/UBCK-QLCB ngày 28/11/2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả số 130/2025/BC/DSH ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn.

Đến ngày 23/12/2025, Công ty đã hoàn thành việc sử dụng 250 tỷ đồng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025. Việc sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán được trình bày chi tiết tại Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 16/05/2025, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024: Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động: 178.272.000 đồng.

4.19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	70.000.000.000	20,00%	20.000.000.000	20,00%
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	15.000.000.000	4,28%	15.000.000.000	15,00%
Ông Vũ Hoàng Việt	32.812.500.000	9,38%	-	0,00%
Bà Khuất Thảo Linh	43.750.000.000	12,50%	-	0,00%
Vốn góp các cổ đông khác	188.437.500.000	53,84%	65.000.000.000	65,00%
Cộng	350.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	250.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	100.000.000.000

4.19.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm <i>Cổ phiếu</i>	Số đầu năm <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

4.19.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay <i>VND</i>	Năm trước <i>VND</i>
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	125.496.465.009	72.505.458.535
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm nay	213.898.148.898	52.991.006.474
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	36.195.355	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	339.430.809.262	125.496.465.009
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(178.272.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(178.272.000)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	339.252.537.262	125.496.465.009

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay <i>VND</i>	Năm trước <i>VND</i>
Doanh thu bán hàng hoá	45.159.287.844	135.241.250.186
Doanh thu hợp đồng xây dựng	376.473.098.514	492.189.680.294
Doanh thu cung cấp dịch vụ	356.377.622	1.787.815.766
	421.988.763.980	629.218.746.246
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	73.638.959.838	3.531.004.920

5.2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	Năm nay VND	Năm trước VND
	Giá vốn của hàng hóa đã bán	44.580.728.454	132.977.408.134
	Giá vốn hợp đồng xây dựng	359.679.313.619	459.878.649.253
	Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	230.155.394	387.815.767
	Cộng	404.470.197.467	593.243.873.154
5.3	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	174.398.751	1.780.971.753
	Lãi bán các khoản đầu tư	843.621.135	-
	Cộng	1.018.019.886	1.780.971.753
5.4	Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
	Lãi tiền vay	8.175.540.769	6.159.183.731
	Chi phí tài chính khác (i)	54.593.964.164	-
	Cộng	62.769.504.933	6.159.183.731
	(i) Chi phí tài chính khác là khoản chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu của giao dịch hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang thành công ty con.		
5.5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
	Chi phí nhân viên quản lý	7.993.417.618	10.251.091.275
	Chi phí đồ dùng văn phòng	93.434.600	113.571.714
	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.037.262.363	870.303.531
	Thuế, phí và lệ phí	341.675.987	264.212.148
	Chi phí dự phòng	6.617.233.919	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.916.005.404	4.659.972.838
	Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	779.745.943	455.907.250
	Cộng	19.778.775.814	16.615.058.756

5.6 Thu nhập khác		Năm nay	Năm trước
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
	Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	163.636.384	1.059.090.909
	Thu nhập từ mua rẻ khoản đầu tư	223.930.825.245	-
	Các khoản khác	100.281	904
	Cộng	224.094.561.890	1.059.091.813
5.7 Chi phí khác		Năm nay	Năm trước
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
	Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	78.117.850	1.018.042.428
	Các khoản khác	256.000.000	538.271.378
	Cộng	334.117.850	1.556.313.806
5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành		Năm nay	Năm trước
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	33.880.785	4.293.556.068
	Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	18.088.699	18.124.672
	Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	51.969.484	4.311.680.740
5.9 Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu		Năm nay	Năm trước
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	213.898.148.898	52.991.006.474
	Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	213.898.148.898	52.991.006.474
	Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(178.272.000)
	Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.536.923	10.000.000
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.061	5.281
	Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.061	5.281
6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm		Năm nay	Năm trước
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
	Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	255.574.974.327	193.710.043.163
		255.574.974.327	193.710.043.163

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	314.502.896.166	154.728.938.726
	314.502.896.166	154.728.938.726

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch HĐQT	567.000.000	417.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	544.000.000	542.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Lại Thành Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	141.000.000
Ông Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc	246.400.000	244.400.000
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	246.400.000	244.400.000
Bà Lê Bích Ngọc	Kế toán trưởng	328.530.714	326.663.442
Bà Lương Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát	12.000.000	6.000.000
Bà Đỗ Thị Thủy Dương	Thành viên BKS	42.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	12.000.000	6.000.000
Bà Mai Thị Hà	Thành viên BKS	-	6.000.000
Bà Lý Thị Thu Hà	Thành viên BKS	-	189.000.000

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khác			
Ông Trần Minh Dũng	Tạm ứng	100.000.000	-
		100.000.000	-

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

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty con (Kể từ ngày 24/12/2025)
Xí nghiệp 11 - Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Đơn vị trực thuộc của Cổ đông hiện hữu
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Cổ đông (không còn là cổ đông lớn từ ngày 27/11/2025)
Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	Công ty con (không là công ty con kể từ ngày 27/12/2025)
Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HĐQT là Chủ tịch HĐQT Công ty này

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Doanh thu xây dựng công trình	66.095.069.072	3.240.729.557
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Doanh thu xây dựng công trình	7.543.890.766	290.275.363
		73.638.959.838	3.531.004.920

Các giao dịch khác	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thu tiền thi công	33.544.196.242	3.219.988.520
Xí nghiệp 11 - Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Nhận tiền cổ tức	33.750.000.000	-
	Trả tiền tạm ứng	-	60.000.000
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Thanh toán tiền công nợ	13.719.071.341	-
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Trả trước tiền mua cổ phần	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Nhận chuyển nhượng vốn tại CTCP Công nghệ Đông Quang investment	3.900.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Trả trước tiền thi công	6.000.000.000	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Phải thu tiền thi công công trình	-	443.968.129
		<u>-</u>	<u>443.968.129</u>

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Trả trước tiền mua Cổ phần	80.000.000.000	-
		<u>80.000.000.000</u>	<u>-</u>

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Trả trước tiền thi công	9.185.467.096	-
Xí nghiệp 11-Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Trả trước tiền thi công	1.433.910.992	1.433.910.992
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Trả trước tiền thi công	6.000.000.000	-
		<u>16.619.378.088</u>	<u>1.433.910.992</u>

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Phải trả khác	20.492.216.270	27.366.707.918
	Cổ tức phải trả	-	96.463.147
		<u>20.492.216.270</u>	<u>27.463.171.065</u>

7.4. Thông tin về bộ phận

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

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Một số chỉ tiêu được trình bày lại như sau:

TT	Khoản mục	Mã số	Số theo BCKIT năm 2024	Số trình bày lại	Chênh lệch
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.299	5.281	(18)
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.299	5.281	(18)

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Lê Bích Ngọc

Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Hưng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 03 năm 2026