

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDIN GS

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN
HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐÔNG
SƠN HOLDINGS, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN
HOLDINGS, ST=Hà
Nội, UID=
MST:0104291191
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.08.22
15:12:18+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2025.3.0



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 – 9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỒNG SƠN HOLDINGS

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

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

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

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

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT-BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tiến Hưng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 08 năm 2026

Số: 25062.1/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		558.064.886.025	567.173.934.324
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	118.225.232.406	110.198.989.414
1. Tiền	111		70.924.232.406	94.698.989.414
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.301.000.000	15.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	132.000.000.000	92.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		90.000.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		42.000.000.000	92.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		199.092.052.256	310.028.771.953
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	75.111.003.823	112.981.646.389
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	113.888.051.559	184.294.905.776
3. Phải thu khác ngắn hạn	135	4.5	16.710.230.793	19.369.453.707
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.7	(6.617.233.919)	(6.617.233.919)
IV. Hàng tồn kho	140		92.933.690.334	42.952.472.098
1. Hàng tồn kho	141	4.6	92.933.690.334	42.952.472.098
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		15.813.911.029	11.993.700.859
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.10	267.860.852	439.689.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		15.546.050.177	11.049.984.486
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.16	-	504.026.385
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.514.762.577.464	2.617.679.583.752
I Tài sản cố định	220		2.389.319.009.016	2.506.982.562.745
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.388.151.790.229	2.505.763.571.156
- Nguyên giá	222		3.728.660.840.254	3.748.759.408.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.340.509.050.025)	(1.242.995.837.147)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	1.167.218.787	1.218.991.589
- Nguyên giá	228		1.901.148.000	1.901.148.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(733.929.213)	(682.156.411)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250		830.294.117	110.669.136.713
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		830.294.117	110.669.136.713
III. Tài sản dài hạn khác	270		124.613.274.331	27.884.294
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	124.613.274.331	17.830.960
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	10.053.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.072.827.463.489	3.184.853.518.076

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.840.002.718.585	2.045.726.501.295
I. Nợ ngắn hạn	310		544.413.842.521	564.031.349.404
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	154.840.519.937	185.658.369.014
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	220.581.119.619	175.531.122.946
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.13	13.998.600.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước ngắn hạn	314	4.16	6.863.845.671	6.236.979.615
5. Phải trả người lao động	315		2.193.882.416	3.091.406.263
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.14	10.835.305.922	8.219.967.780
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	4.18	7.251.967.761	7.498.745.063
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	24.008.663.172	23.790.494.905
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	101.811.404.579	153.182.904.170
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.028.533.444	821.359.648
II. Nợ dài hạn	330		1.295.588.876.064	1.481.695.151.891
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.12	6.099.344.162	26.449.499.609
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.15	100.000.000	100.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.17	1.289.389.531.902	1.455.145.652.282
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.19	1.232.824.744.904	1.139.127.016.781
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	350.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(1.239.600.000)	(1.179.600.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		396.852.688	396.852.688
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		399.310.586.564	339.252.537.262
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		338.045.363.466	125.354.388.364
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		61.265.223.098	213.898.148.898
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		484.356.905.652	450.657.226.831
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.072.827.463.489	3.184.853.518.076



Người lập biểu
Lê Bích Thủy



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	477.253.547.374	114.671.998.757
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		477.253.547.374	114.671.998.757
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	275.732.230.901	103.957.277.806
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		201.521.316.473	10.714.720.951
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	1.313.161.397	526.264.414
8. Chi phí tài chính	23	5.4	73.615.714.264	3.942.368.773
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		73.615.714.264	3.942.368.773
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	10.967.541.531	5.618.896.535
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	26.224.646.176
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		118.251.222.075	27.904.366.233
13. Thu nhập khác	31	5.6	2.625.644.809	163.726.365
14. Chi phí khác	32	5.7	5.833.962.650	227.005.061
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.208.317.841)	(63.278.696)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		115.042.904.234	27.841.087.537
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	6.069.348.981	18.159.931
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		10.053.334	3.466.667
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		108.963.501.919	27.819.460.939
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		61.265.223.098	27.818.669.460
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		47.698.278.821	791.479
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.716	2.800
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1.532	795



Người lập biểu
Lê Bích Thùy



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		115.042.904.234	27.841.087.537
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		107.276.807.190	523.811.823
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		4.459.790.005	(26.914.636.954)
- Chi phí đi vay	06		73.615.714.264	3.942.368.773
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		300.395.215.693	5.392.631.179
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		111.501.525.372	29.075.724.598
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.981.218.236)	(12.504.461.596)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(1.033.004.773)	(29.085.412.311)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(14.389.245.900)	343.741.279
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(90.000.000.000)	28.000.000.000
- Chi phí đi vay đã trả	14		(74.211.798.579)	(4.092.539.487)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(8.996.004.940)	(3.193.281.206)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		173.285.468.637	13.936.402.456
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		321.972.655	(868.990.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		300.000.000	163.726.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.000.000.000)	(16.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		108.000.000.000	11.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.306.421.671	1.066.079.756
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		51.928.394.326	(4.639.183.880)

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(60.000.000)	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	66.058.941.531	146.795.464.938
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(283.186.561.502)	(143.946.568.118)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(643.087.647)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(217.187.619.971)	2.205.809.173
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		8.026.242.992	11.503.027.749
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		110.198.989.414	36.540.937.443
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		118.225.232.406	48.043.965.192



Người lập biểu
Lê Bích Thủy



Kế toán trưởng
Đỗ Thị Hồng



Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng số nhân viên của Công ty và công ty con (sau đây gọi là Tập đoàn) tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 111 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 107 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 Tập đoàn 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 tùy thuộc vào thời gian thực hiện hợp đồng.

1.4 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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 dẫn đến 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% từ ngày 31/12/2025.

Do đó, kết quả kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán này được hợp nhất từ kết quả kinh doanh riêng của Công ty và kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

1.5 Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số các Công ty con: 01 công ty
Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 công ty, thông tin như sau:

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

Tập đoàn không có Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-

BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày BCTC thay thế Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 202"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty.

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

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

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6. 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4 Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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.

3.6 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 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.

3.7 Chi phí chờ phân bổ

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

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

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí trung tu

Chi phí trung tu được phân bổ theo đường thẳng trong thời gian 05 năm, căn cứ trên hợp đồng BOT và các thỏa thuận với Cục Đường bộ.

3.8 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 với tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và thiết bị dụng cụ quản lý. Riêng đối với tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và 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). 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)	Phương pháp khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty mẹ)	25	Đường thẳng
Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty con)		Sản lượng
Máy móc, thiết bị	03 - 15	Đường thẳng
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10	Đường thẳng
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 08	Đường thẳng

Dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang đã được Công ty đưa vào khai thác thu phí từ tháng 5 năm 2016. Tuy nhiên giá trị đầu tư chưa được phê duyệt quyết toán toàn bộ, do vậy Nguyên giá tài sản được Công ty ghi nhận tài sản dựa trên quyết toán của các hợp đồng, gói thầu (đã được thỏa thuận quyết toán với Bộ Xây dựng) và khối lượng hoàn thành của các gói thầu (chưa được thỏa thuận quyết toán với Bộ Xây dựng). Giá trị tài sản và chi phí phải trả có thể thay đổi khi Công ty chính thức quyết toán toàn bộ giá trị đầu tư.

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

3.9 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 hoặc 21 năm với phần mềm Dự án BOT.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Vốn chủ sở hữu

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

3.14 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

- 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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở khoản tiền khách hàng mua vé phí đường bộ trả trước cho nhiều kỳ kế toán. Định kỳ, Công ty ghi nhận doanh thu căn cứ vào giá trị thời gian của vé đường bộ.

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

Doanh thu hoạt động tài chính***Tiền lãi***

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

3.16 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.

3.17 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.

3.18 Thuế

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	11.725.085.590	12.111.780.179
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.199.146.816	82.587.209.235
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	19.497.795.775	44.121.166.808
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở GD	11.589.522.409	16.079.228.213
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	24.276.177.019	10.849.145.191
+ Các Ngân hàng khác	3.835.651.613	11.537.669.023
Các khoản tương đương tiền	47.301.000.000	15.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	47.301.000.000	15.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở GD	5.001.000.000	5.000.000.000
+ NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	42.300.000.000	10.500.000.000
Cộng	118.225.232.406	110.198.989.414

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH, ngày 26/12/2025 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 16/06/2026 để nhận chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 90 tỷ đồng. Đến thời điểm 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần.

4.2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	-	30.746.323.000	-
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	17.091.867.150	-	17.091.867.150	-
Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	25.025.032.940	-	35.025.032.940	-
Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	-	7.266.643.229	-
Các đối tượng khác	25.727.460.504	(6.617.233.919)	22.851.780.070	(6.617.233.919)
Cộng	75.111.003.823	(6.617.233.919)	112.981.646.389	(6.617.233.919)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	803.699.080	-	-	-

4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty CP Đông Quang Holdings	-	-	80.000.000.000	-
Công ty CP Phần mềm Tự động hóa Điều khiển	7.430.370.750	-	9.225.570.750	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tập đoàn Toàn Cầu	18.681.158.237	-	19.681.158.237	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hùng Linh	13.596.539.081	-	10.148.171.440	-
Các đối tượng khác	74.179.983.491	-	65.240.005.349	-
Cộng	113.888.051.559	-	184.294.905.776	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	-	-	80.000.000.000	-

4.5 Phải thu khác ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.176.462	-	44.176.462	-
Tạm ứng	10.327.791.894	-	12.634.264.724	-
Các khoản phải thu lại nhà thầu	6.060.365.717	-	6.060.365.717	-
Lãi cho vay phải thu, lãi dự thu	27.945.205	-	21.205.479	-
Các khoản khác	269.951.515	-	609.441.325	-
Cộng	16.710.230.793	-	19.369.453.707	-

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

4.7 Nợ xấu

Các tổ chức và cá nhân khác	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
		VND		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
		(6.617.233.919)		(6.617.233.919)
		6.617.233.919		6.617.233.919

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

4.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	3.718.618.749.712	24.569.569.344	5.246.741.701	324.347.546	3.748.759.408.303
- Mua trong kỳ	-	66.000.000	-	356.370.371	422.370.371
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(538.627.364)	-	(538.627.364)
- Tặng, giảm khác (*)	(19.982.311.056)	-	-	-	(19.982.311.056)
Số dư cuối kỳ	3.698.636.438.656	24.635.569.344	4.708.114.337	680.717.917	3.728.660.840.254
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	1.226.275.532.411	13.067.815.284	3.328.141.906	324.347.546	1.242.995.837.147
- Khấu hao	105.799.918.965	1.243.341.962	152.183.880	29.589.581	107.225.034.388
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(538.627.364)	-	(538.627.364)
- Tặng, giảm khác (*)	(9.173.194.146)	-	-	-	(9.173.194.146)
Số dư cuối kỳ	1.322.902.257.230	14.311.157.246	2.941.698.422	353.937.127	1.340.509.050.025
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	2.492.343.217.301	11.501.754.060	1.918.599.795	-	2.505.763.571.156
Tại ngày cuối kỳ	2.376.734.181.426	10.324.412.098	1.766.415.915	326.780.790	2.388.151.790.229
NGUYÊN GIÁ TÀI SẢN ĐÃ HẾT KHẤU HAO NHƯNG VẪN CÒN SỬ DỤNG					
Tại ngày đầu kỳ	-	194.053.000	2.935.941.001	324.347.546	3.454.341.547
Tại ngày cuối kỳ	-	194.053.000	2.397.313.637	324.347.546	2.915.714.183

(*) Bao gồm 2 nghiệp vụ điều chỉnh:

- + Tại Công ty mẹ: tại ngày 30/06/2026, Công ty mẹ đã bàn giao hoàn trả mặt bằng văn phòng phía Nam tại địa chỉ 19A Cộng Hòa, Phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ đất, đồng thời ghi giảm giá trị tài sản trên đất, nguyên giá là 18.306.145.548 đồng.
- + Công ty con: điều chỉnh giảm giá các hạng mục đã thực hiện trong Dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức BOT với nguyên giá 1.676.165.508 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.387.633.895.225 VND, tại ngày 01/01/2026 là 2.496.115.526.380 VND.

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	1.901.148.000	1.901.148.000
Số dư cuối kỳ	1.901.148.000	1.901.148.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	682.156.411	682.156.411
Khấu hao trong kỳ	51.772.802	51.772.802
Số dư cuối kỳ	733.929.213	733.929.213
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	1.218.991.589	1.218.991.589
Tại ngày cuối kỳ	1.167.218.787	1.167.218.787
NGUYÊN GIÁ TÀI SẢN ĐÃ HẾT KHẤU HAO NHƯNG VẪN CÒN SỬ DỤNG		
Tại ngày đầu kỳ	58.300.000	58.300.000
Tại ngày cuối kỳ	58.300.000	58.300.000

4.10 Chi phí chờ phân bổ

4.10.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	199.412.151	253.442.239
Chi phí thuê văn phòng	-	90.567.812
Các khoản khác	68.448.701	95.679.937
Cộng	267.860.852	439.689.988

4.10.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí trung tu	124.600.537.931	-
Các khoản khác	12.736.400	17.830.960
Cộng	124.613.274.331	17.830.960

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Giá trị VND	Giá trị VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	25.109.867.112	27.719.699.934
Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	10.687.237.452	25.043.411.011
Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	23.288.122.513	23.288.122.513
Phải trả cho các đối tượng khác	95.755.292.860	109.607.135.556
Cộng	154.840.519.937	185.658.369.014

4.12 Người mua trả tiền trước

4.12.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng	23.820.047.275	14.524.072.233
Công ty CP Đường cao tốc Vĩnh đại 4 Hà Nội	28.217.136.419	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	39.957.759.000	26.517.983.819
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Số 01 tỉnh Tuyên Quang	64.413.331.500	64.413.331.500
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 18	37.200.959.169	39.036.819.793
Các khoản người mua trả tiền trước khác	26.971.886.256	31.038.915.601
	220.581.119.619	175.531.122.946
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	8.691.853.888	15.185.467.096

4.12.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

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

4.13 Phải trả về cổ tức

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	6.999.300.000	-
Tổng Công ty CP XNK & XD Việt Nam	6.999.300.000	-
	13.998.600.000	-

Đây là các khoản phải trả cổ tức cho cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang

4.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí đi vay	1.935.854.700	2.503.287.596
Chi phí các công trình	631.619.628	736.461.292
Chi phí thuê văn phòng phía Nam	-	3.060.000.000
Trích trước chi phí trung tu, duy tu	6.688.763.309	-
Chi phí trích trước khác	1.579.068.285	1.920.218.892
	10.835.305.922	8.219.967.780

4.15 Phải trả khác

4.15.1 Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	540.053.965	499.484.855
Các khoản bảo hiểm	113.273.761	-
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng (i)	20.556.386.654	20.492.216.270
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.798.948.792	2.798.793.780
	24.008.663.172	23.790.494.905

Phải trả khác ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)

	20.556.386.654	20.492.216.270
--	-----------------------	-----------------------

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

4.15.2 Phải trả khác dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	100.000.000

4.16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn

	Cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.552.598.619	19.659.371.015	23.715.996.019	504.026.385	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.182.220.349	8.996.004.940	6.069.348.981	-	6.108.876.308
Thuế thu nhập cá nhân	-	129.026.703	333.125.416	334.048.812	-	128.103.307
Cộng	-	6.863.845.671	28.988.501.371	30.119.393.812	504.026.385	6.236.979.615

4.17 Vay và nợ thuế tài chính

4.17.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị	Giảm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	57.954.190.321	66.058.941.531	73.009.485.502	64.904.734.292	64.904.734.292	1.470.000.000
Vay các cá nhân không liên quan (1)	330.000.000	-	1.140.000.000	1.470.000.000	1.470.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ (2)	16.796.903.409	19.704.469.709	13.011.077.167	10.103.510.867	10.103.510.867	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (3)	30.537.789.794	33.377.420.043	36.121.559.195	33.281.928.946	33.281.928.946	-
Ngân hàng TMCP VPBank - Chi nhánh Kinh Đô (4)	10.289.497.118	12.977.051.779	22.736.849.140	20.049.294.479	20.049.294.479	-
Nợ đến hạn trả	43.857.214.258	153.857.214.258	198.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch (5)	43.857.214.258	153.857.214.258	198.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878	-
Cộng	101.811.404.679	219.916.155.789	271.287.655.380	153.182.904.170	153.182.904.170	1.470.000.000

4.17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND		Tăng VND		Giảm VND	Giá trị VND
Vay dài hạn	1.289.389.531.902		-		165.756.120.380	1.455.145.652.282
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch (5)	1.289.035.335.902		-		165.579.044.380	1.454.614.380.282
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (6)	354.196.000		-		177.076.000	531.272.000
Cộng	1.289.389.531.902		-		165.756.120.380	1.455.145.652.282

Thông tin chi tiết các khoản vay

- (1) Số dư còn lại cuối kỳ là khoản vay ông Nguyễn Quang Bình theo hợp đồng cho vay tiền ngày 01/02/2024 với số tiền cho vay: 530.000.000 VND, dư nợ vay cuối kỳ: 330.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 12 tháng, được gia hạn đến 01/02/2027. Lãi suất: 4,6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Chi nhánh 3. Biện pháp bảo đảm: không có biện pháp bảo đảm.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức 1400-LAV-202401292 ngày 4/11/2024 (được thay thế bằng hợp đồng số 1400 - LAV -2026 ngày 27/03/2026) giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 50 tỷ đồng, thời gian duy trì hạn mức là 12 tháng, lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động để thực hiện phương án kinh doanh. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1400- LAV-202301309 ngày 21/12/2023 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Láng Hạ với hạn mức cấp tín dụng là 260 tỷ đồng, trong đó số tiền cho vay tối đa 152 tỷ đồng, số tiền cấp bảo lãnh tối đa 109 tỷ đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay, phát hành bảo lãnh, mở LC... thực hiện công trình Cải tạo, nâng cấp QL14B TP Đà Nẵng. Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/09/2026.

Tài sản đảm bảo như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 838384 do sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/06/2021 thuộc sở hữu của bên thứ ba. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 797692708800144, hồ sơ gốc số 144/2008/GCN-UB được UBND Quận 2 cấp ngày 15/02/2008 thuộc sở hữu của bên thứ ba
- (3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình theo các hợp đồng tín dụng như sau:
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/12738127/HĐTD ký ngày 21/07/2025, được thay thế bằng hợp đồng tín dụng số 02/2026/12738127/HĐTD ngày 10/08/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 410 tỷ đồng trong đó hạn mức vay, bảo lãnh, mở L/C lĩnh vực xây lắp là 100 tỷ đồng, thương mại là 10 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tới ngày 10/08/2027, thời hạn vay, lãi suất vay được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

- 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.

- 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 CG 916410 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/01/2017 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba;

- Xe ô tô con mang BKS: 30F-831.94; Xe ô tô con mang BKS: 30H-526.77; Xe ô tô con mang BKS: 30K-724.93 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba; Xe ô tô con mang BKS: 29B-423.52 thuộc sở hữu của công ty.

- Quyền tài sản (bao gồm cả quyền tài sản hình thành trong tương lai) phát sinh theo các Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 20.08/2025/HĐXD/L18-ĐS ngày 08/09/2025, số 619/2023/HĐXD ngày 29/06/2023; số 669/2024/HĐXD/479HB-ĐS ngày 06/09/2024; số 3110/2025/HĐ.XL-NS.01.01 ngày 31/10/2025; số 60/2025/HĐXD-ĐCD ngày 05/06/2025; số 01/2023/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 (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings).

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

- Hạn mức cho vay: 400 tỷ đồng, trong đó: Hạn mức vay và tương đương cho vay: 100 tỷ đồng; Hạn mức cấp bảo lãnh: 400 tỷ đồng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Phát hành bảo lãnh (bảo lãnh dự thầu tạm ứng, thực hiện hợp đồng, bảo hành, thanh toán và các loại bảo lãnh khác. Bảo lãnh thanh toán tính vào hạn mức vay và tương đương vay) phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất: Quy định trên từng giấy nhận nợ.

- Biện pháp đảm bảo:

+ 05 Quyền đòi nợ theo Hợp đồng xây dựng số 02/2024/HĐ/C4-ĐS ngày 20/02/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty cổ phần Đông Sơn Holdings) về việc thực hiện gói thầu: Thi công xây dựng công trình thuộc Dự án: Dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 14B, Thành phố Đà Nẵng từ Km25+112-Km26+128,78 (Không bao gồm hệ thống chiếu sáng, hệ thống thoát nước ngang đường, có bao gồm hạng mục cống chui dân sinh). Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 54/2025/HĐXD/BQLCTGT ngày 15/05/2025 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội và Liên danh nhà thầu Ba Sao về việc xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường KM35+870-KM49+095 (Bao gồm cầu vượt Sông Đáy, cầu kênh ngoại độ, hệ thống chiếu sáng, tổ chức giao thông, đèn tín hiệu giao thông). Hợp đồng thuê khoán thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ số 06/HĐKT/319-ĐS: Công việc thuê thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ phục vụ thi công Dự án: Xây dựng nút giao thông Mỹ Thủy phục vụ Gói thầu: Xây dựng các nhánh đường phía bờ tả rạch Mỹ Thủy ngày 23/07/2025 giữa Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ Phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings). Hợp đồng Tổng thầu thi Công xây dựng Công trình số 4.8/2025/HĐTTXD/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 (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings) và các phụ lục đi kèm (nếu có).

+ QSDĐ thửa đất số 487, tờ bản đồ số 30 tại Thôn Tân Cường, Xã An Tân, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình theo GCN DN995316 tại VP DKDD Thái Bình cấp ngày 04/07/2024; QSDĐ thửa đất số

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

- (5) Khoản vay 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 Lộc Phát Việt Nam - TT KHDN lớn phía Bắc theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐTD/BOT ngày 20/11/2014 và các phụ lục kèm theo để thực hiện Dự án "Đầu tư xây dựng Công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng BOT", thời hạn tín dụng của các khoản vay không quá ngày 30/09/2031; lãi vay thay đổi theo từng thời kỳ; tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền thu phí đường bộ Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang.
- (6) 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.

4.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu tiền vé đã thu trước	6.981.323.376	7.228.100.678
Phí quản lý thầu phụ chờ phân bổ	270.644.385	270.644.385
	7.251.967.761	7.498.745.063

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	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND				VND	VND
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	-	-	396.852.688	125.496.465.009	4.937.735.583	230.831.053.280
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	213.898.148.898	1.447.096	213.899.595.994
- Tăng vốn trong năm	250.000.000.000	(1.179.600.000)	-	-	-	-	248.820.400.000
- Lợi ích Cổ đông không kiểm soát khi Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang trở thành công ty con	-	-	-	-	-	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
- Ảnh hưởng do Công ty mẹ thoái vốn Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	-	-	-	-	-	(4.939.182.679)	(4.939.182.679)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(178.272.000)	-	(178.272.000)
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	(1.179.600.000)	-	396.852.688	339.252.537.262	450.657.226.831	1.139.127.016.781
Số dư đầu kỳ này	350.000.000.000	(1.179.600.000)	-	396.852.688	339.252.537.262	450.657.226.831	1.139.127.016.781
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	61.265.223.098	47.698.278.821	108.963.501.919
- Giảm khác (1)	-	(60.000.000)	-	-	-	-	(60.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(13.998.600.000)	(13.998.600.000)
- Trích lập các quỹ (2)	-	-	-	-	(1.207.173.796)	-	(1.207.173.796)
Số dư cuối kỳ này	350.000.000.000	(1.239.600.000)	-	396.852.688	399.310.586.564	484.356.905.652	1.232.824.744.904

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

4.19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

4.19.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
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	35.000.000
Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hoá	5.456.248.040	10.921.953.860
Doanh thu hợp đồng xây dựng	137.647.095.491	103.575.766.302
Doanh thu cung cấp dịch vụ	334.150.203.843	111.111.114
Doanh thu khác	-	63.167.481
	477.253.547.374	114.671.998.757
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.1)	36.233.165.269	(311.938.394)

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.418.894.550	10.856.383.788
Giá vốn hợp đồng xây dựng	129.224.951.674	92.989.726.539
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	141.088.384.677	48.000.000
Giá vốn hoạt động khác	-	63.167.479
Cộng	275.732.230.901	103.957.277.806

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.313.161.397	26.264.414
Lãi bán các khoản đầu tư	-	500.000.000
Cộng	1.313.161.397	526.264.414

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	73.615.714.264	3.942.368.773
Cộng	73.615.714.264	3.942.368.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.496.642.144	3.393.796.405
Chi phí đồ dùng văn phòng	152.720.905	65.753.162
Chi phí khấu hao TSCĐ	560.146.370	512.205.573
Thuế, phí và lệ phí	-	187.405.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.774.432.527	1.043.824.967
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	983.599.585	415.911.205
Cộng	10.967.541.531	5.618.896.535

5.6 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	163.726.364
Thu hồi tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng (1)	2.594.964.883	-
Các khoản khác	30.679.926	1
Cộng	2.625.644.809	163.726.365

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

5.7 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (1)	5.772.951.402	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	1.011.248	76.941.254
Các khoản khác	60.000.000	150.063.807
Cộng	5.833.962.650	227.005.061

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

5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đông Sơn Holdings	78.076.472	8.266.449
Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment	-	9.893.482
CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	5.991.272.509	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.069.348.981	18.159.931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5.9 Lãi cơ bản/ Lãi suy giảm trên Cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	61.265.223.098	27.818.669.460
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	61.265.223.098	27.818.669.460
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.207.173.796)	(178.272.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	35.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.716	2.800
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (1)	4.200.000	25.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.532	795

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026 ngày 22 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ cổ tức là 12%, tương ứng số cổ phiếu phát hành bổ sung là 4.200.000 cổ phiếu

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

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

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

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	283.186.561.502	143.946.568.118
	283.186.561.502	143.946.568.118

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

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

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

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

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

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Đông Quang Holdings	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT
CTCP Thái Hà Number One	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Bên liên quan của Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
CTCP Đầu tư và Phát Triển Đô thị Nam Định	Doanh thu xây dựng	33.608.578.175	-
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Doanh thu xây dựng	2.624.587.094	(311.938.394)
		36.233.165.269	(311.938.394)

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

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

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Phải thu tiền thi công công trình	803.699.080	-
		803.699.080	-

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

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Trả trước tiền thi công	8.691.853.888	9.185.467.096
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Trả trước tiền thi công	-	6.000.000.000
		8.691.853.888	15.185.467.096

	Nội dung	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả khác			
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	Phải trả khác	20.556.386.654	20.492.216.270
		20.556.386.654	20.492.216.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

7.2. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, các lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Lĩnh vực xây dựng: Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông
- Lĩnh vực dịch vụ: thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	137.647.095.491	334.150.203.843	5.456.248.040	477.253.547.374
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.647.095.491	334.150.203.843	5.456.248.040	477.253.547.374
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.422.143.817	193.061.819.166	37.353.490	201.521.316.473
Chi phí bán hàng, quản lý theo bộ phận	(8.074.213.770)	(2.893.327.761)		(10.967.541.531)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	347.930.047	190.168.491.405	37.353.490	190.553.774.942
Doanh thu hoạt động tài chính	599.610.545	713.550.852	-	1.313.161.397
Chi phí tài chính	(2.261.618.879)	(71.354.095.385)	-	(73.615.714.264)
Thu nhập khác	2.594.964.883	30.679.926	-	2.625.644.809
Chi phí khác	(5.833.938.888)	(23.762)	-	(5.833.962.650)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(70.605.774)	(5.991.272.509)	(7.470.698)	(6.069.348.981)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(10.053.334)	-	-	(10.053.334)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.633.711.400)	113.567.330.527	29.882.792	108.963.501.919
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(112.194.445)	(505.701.665)	-	(617.896.110)
Tổng chi phí khấu hao	542.847.401	106.733.959.789	-	107.276.807.190

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	496.211.029.428	2.576.616.434.061	-	3.072.827.463.489
Tổng tài sản	496.211.029.428	2.576.616.434.061	-	3.072.827.463.489
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	438.352.367.838	1.401.650.350.747	-	1.840.002.718.585
Tổng nợ phải trả	438.352.367.838	1.401.650.350.747	-	1.840.002.718.585

7.3. Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

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

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

7.5. Thông tin so sánh

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

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 hướng dẫn về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tiết Phụ lục 01).

Người lập biểu
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng
Đỗ Thị Hồng

Tổng Giám đốc
Nguyễn Tiến Hưng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 08 năm 2026

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 để so sánh với số liệu kỳ này

Số liệu trình bày lại áp dụng theo thông tư 43/2026/TT-BTC			Số liệu trình bày áp dụng theo thông tư 202/2014/TT-BTC		
Khoản mục	Mã số	Số đầu kỳ Trình bày lại VND	Khoản mục	Mã số	Số đầu kỳ VND
Báo cáo tình hình tài chính			Bảng cân đối kế toán		
TÀI SẢN			TÀI SẢN		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	92.000.000.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	92.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	19.369.453.707	Phải thu ngắn hạn khác	136	19.369.453.707
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(6.617.233.919)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6.617.233.919)
Tài sản ngắn hạn khác	160	11.993.700.859	Tài sản ngắn hạn khác	150	11.993.700.859
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	439.689.988	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	439.689.988
Thuế GTGT được khấu trừ	162	11.049.984.486	Thuế GTGT được khấu trừ	152	11.049.984.486
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	504.026.385	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	504.026.385
Tài sản dở dang dài hạn	250	110.669.136.713	Tài sản dở dang dài hạn	240	110.669.136.713
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	110.669.136.713	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	110.669.136.713
Tài sản dài hạn khác	270	27.884.294	Tài sản dài hạn khác	260	27.884.294
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	17.830.960	Chi phí trả trước dài hạn	261	17.830.960
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	10.053.334	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	10.053.334
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	6.236.979.615	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.236.979.615
Phải trả người lao động	315	3.091.406.263	Phải trả người lao động	314	3.091.406.263
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	8.219.967.780	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	8.219.967.780
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	7.498.745.063	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	7.498.745.063
Phải trả ngắn hạn khác	320	23.790.494.905	Phải trả ngắn hạn khác	319	23.790.494.905
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	153.182.904.170	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	153.182.904.170
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	821.359.648	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	821.359.648
Phải trả dài hạn khác	338	100.000.000	Phải trả dài hạn khác	337	100.000.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	339	1.455.145.652.282	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	1.455.145.652.282

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 để so sánh với số liệu kỳ này (tiếp)

Số liệu trình bày lại áp dụng theo thông tư 43/2026/TT-BTC		Số liệu trình bày áp dụng theo thông tư 202/2014/TT-BTC	
Khoản mục	Mã số	Khoản mục	Mã số
Số đầu kỳ Trình bày lại VND		Số đầu kỳ Số đầu kỳ Trình bày lại VND	
Báo cáo tình hình tài chính		Bảng cân đối kế toán	
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400
Thặng dư vốn	412	Thặng dư vốn cổ phần	412
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b
Báo cáo kết quả kinh doanh		Báo cáo kết quả kinh doanh	
Doanh thu hoạt động tài chính	22	Doanh thu hoạt động tài chính	21
Chi phí tài chính	23	Chi phí tài chính	22
Trong đó: Chi phí lãi vay	24	Trong đó: Chi phí lãi vay	23
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30
{30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}		{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	



