

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 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 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 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 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, 



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	1.608.918.958
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
Trong đó: Chi phí lãi vay	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
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		213.898.148.898	52.991.006.474
- LNST của cổ đông không kiểm soát	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)

Chỉ 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)

Chỉ 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 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 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 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.

3.20 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 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 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 TĂNG 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	Giá hợp lý (i) VND
Cổ phiếu	-	-	28.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển Công nghiệp Đông Quang (i)	-	-	28.000.000.000	(i)
Cộng	-	-	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, 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 Sò	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

4.7 Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND		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 - Cần Giờ theo hợp đồng số 16-1/HĐ-ĐĐCC ngày 29/04/2020. Công trình đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo biên bản số 155/BBNTĐVSD-ĐĐCC ngày 15/05/2020. Ngày 23/02/2024, Thành ủy TP.HCM gửi thông báo khẩn số 1014-TB/VPTU yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính khẩn trương phối hợp rà soát, đề xuất phương án tối ưu, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo hoàn thành việc quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Ngày 22/04/2024, Văn phòng UBND thành phố HCM có thông báo số 409/TB-VP về việc giao Sở tài chính chủ trì, phối hợp Sở xây dựng, chủ đầu tư xác định giá trị cần thanh toán cho nhà thầu để làm cơ sở cho việc quyết toán dự án. Ngày 21/08/2024, Ủy ban nhân dân Tp Hồ Chí Minh ra quyết định số 3484/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác quyết toán kinh phí thực hiện dự án. Trong năm 2025, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản phải thu này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TÀNG ĐÔNG SƠN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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
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
- Mua trong năm	-	-	868.990.000	-	868.990.000
- Tăng do hợp nhất Công ty con BOT Hà Nội - Bắc Giang	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)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(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	1.218.200.706.995	12.773.584.268	2.680.991.159	164.420.273	1.233.819.702.695
- Khấu hao trong năm	732.245.820	44.551.521	283.677.522	-	1.060.474.863
- Tăng do hợp nhất Công ty con BOT Hà Nội - Bắc Giang	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)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(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 MÒN		
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.

4.12 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá hợp lý VND
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	-	-	124.080.600.000	247.755.066.241
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	-	-	124.080.600.000	247.755.066.241
Cộng	-	-	124.080.600.000	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		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	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 TẦNG 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 thuê tài chính

4.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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	10.103.510.867	10.103.510.867	25.647.485.196	43.052.110.752	27.508.136.423	27.508.136.423
Phát triển Nông thôn Việt Nam						
- CN Láng Hạ (i)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong -	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
CN Bến Thành						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và	33.281.928.946	33.281.928.946	190.949.688.418	231.508.127.180	73.840.367.708	73.840.367.708
Phát triển Việt Nam - CN Mỹ						
Đình (ii)						
Công ty TNHH Hoàn Hảo	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP VPBank -	20.049.294.479	20.049.294.479	37.977.800.713	17.928.506.234	-	-
CN Kinh Đô (iii)						
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	88.278.169.878	88.278.169.878	88.278.169.878	-	-	-
thương Việt Nam - Sở giao						
dịch (vi)						
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 VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay cá nhân						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (v)	531.272.000	531.272.000	-	3.600.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
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	354.152.000	885.424.000	885.424.000
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 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 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 Quần - 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 Quần - Đường bộ ven biển". Thời hạn cấp tín dụng: đến ngày 30/11/2026.

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 888089 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/4/2016 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 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 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 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 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. 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 0912/2025/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.

(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 27/11/2025, 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	44.560.728.454	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	341.675.967	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 VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	163.636.364	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 VND	Năm trước VND
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 VND	Năm trước VND
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 VND	Năm trước VND
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 CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
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 Thùy 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	-
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Trả tiền tạm ứng	-	60.000.000
Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings	Thanh toán tiền công nợ	13.719.071.341	-
Công ty Cổ phần Thái Hà Number One	Trả trước tiền mua cổ phần	80.000.000.000	-
	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
		-	443.968.129

	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	-
		80.000.000.000	-
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	-
		16.619.378.088	1.433.910.992

	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
		20.492.216.270	27.463.171.065

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