BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**523.243.850.622**	**567.173.934.324**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**96.800.600.932**	**110.198.989.414**
111	1. Tiền		49.500.600.932	94.698.989.414
112	2. Các khoản tương đương tiền		47.300.000.000	15.500.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**134.000.000.000**	**92.000.000.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		90.000.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		44.000.000.000	92.000.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**200.074.270.464**	**310.028.771.953**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	84.319.114.087	112.981.646.389
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	105.319.199.028	184.294.905.776
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	17.053.191.268	19.369.453.707
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.617.233.919)	(6.617.233.919)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**77.751.094.532**	**42.952.472.098**
141	1. Hàng tồn kho		77.751.094.532	42.952.472.098
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**14.617.884.694**	**11.993.700.859**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	745.263.354	439.689.988
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.872.621.340	11.049.984.486
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	504.026.385
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.456.201.635.461**	**2.617.679.583.752**
220	**I. Tài sản cố định**		**2.335.843.691.021**	**2.506.982.562.745**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	2.334.702.318.413	2.505.763.571.156
222	*- Nguyên giá*		*3.728.398.420.095*	*3.748.759.408.303*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.393.696.101.682)*	*(1.242.995.837.147)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.141.372.608	1.218.991.589
228	- Nguyên giá		1.901.148.000	1.901.148.000
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(759.775.392)	(682.156.411)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**830.294.117**	**110.669.136.713**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	830.294.117	110.669.136.713
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**119.527.650.323**	**27.884.294**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	119.527.650.323	17.830.960
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	10.053.334
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.979.445.486.083**	**3.184.853.518.076**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**1.686.224.304.192**	**2.045.726.501.295**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**472.578.688.318**	**564.031.349.404**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	13	146.235.747.389	185.658.369.014
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	176.123.241.556	175.531.122.946
314	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	23.258.086.374	6.236.979.615
315	4.	Phải trả người lao động		2.333.845.653	3.091.406.263
316	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	9.922.457.066	8.219.967.780
319	6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	7.379.215.620	7.498.745.063
320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	18	24.004.341.541	23.790.494.905
321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	81.293.219.675	153.182.904.170
323	9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.028.533.444	821.359.648
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**1.213.645.615.874**	**1.481.695.151.891**
332	1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	14	6.099.344.162	26.449.499.609
338	2.	Phải trả dài hạn khác	18	100.000.000	100.000.000
339	3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	1.207.446.271.712	1.455.145.652.282
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.293.221.181.891**	**1.139.127.016.781**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a		*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
411b		*Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2.	Thặng dư vốn		(1.239.600.000)	(1.179.600.000)
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển		396.852.688	396.852.688
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		436.117.677.859	339.252.537.262
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*338.045.363.466*	*125.354.388.364*
420b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*98.072.314.393*	*213.898.148.898*
429	5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		507.946.251.344	450.657.226.831
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.979.445.486.083**	**3.184.853.518.076**

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	21	**292.020.918.345**	**72.712.283.145**	**769.274.465.719**	**187.384.281.902**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**292.020.918.345**	**72.712.283.145**	**769.274.465.719**	**187.384.281.902**
11	4. Giá vốn hàng bán	22	**187.898.380.588**	**69.715.078.263**	**463.630.611.489**	**173.672.356.069**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**104.122.537.757**	**2.997.204.882**	**305.643.854.230**	**13.711.925.833**
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	709.495.739	43.896.840	2.022.657.136	570.161.254
23	8. Chi phí tài chính	24	34.794.525.061	1.154.917.169	108.410.239.325	5.097.285.942
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*34.794.525.061*	*1.154.917.169*	*108.410.239.325*	*5.097.285.942*
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.820.090.963	1.632.410.106	16.787.632.494	7.251.306.641
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	12.443.931.293	-	38.668.577.469
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**64.217.417.472**	**12.697.705.740**	**182.468.639.547**	**40.602.071.973**
31	13. Thu nhập khác	26	7.192.085	280	2.632.836.894	163.726.645
32	14. Chi phí khác	27	-	422.909	5.833.962.650	227.427.970
40	**15. Lợi nhuận khác**		**7.192.085**	**(422.629)**	**(3.201.125.756)**	**(63.701.325)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**64.224.609.557**	**12.697.283.111**	**179.267.513.791**	**40.538.370.648**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	3.828.172.570	2.300.321	9.897.521.551	20.460.252
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(1.517.327)	10.053.334	1.949.340
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**60.396.436.987**	**12.696.500.117**	**169.359.938.906**	**40.515.961.056**
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		36.807.091.295	12.696.734.849	98.072.314.393	40.515.404.309
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		23.589.345.692	(234.732)	71.287.624.513	556.747
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29			2.768	4.034
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29			1.305	1.152

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
		VND	VND
	I. Lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh		
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	**179.267.513.791**	**40.538.370.648**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	160.649.632.299	792.143.343
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	10.393.353.356	(39.238.738.723)
06	- Chi phí đi vay	108.410.239.325	5.097.285.942
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***458.720.738.771***	***7.189.061.210***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	107.635.891.020	21.110.772.825
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(34.798.622.434)	(38.103.950.305)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	71.000.740.708	(58.167.420.668)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(119.815.392.729)	384.255.026
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	(90.000.000.000)	28.000.000.000
14	- Chi phí đi vay đã trả	(109.920.983.279)	(5.097.285.942)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(9.004.141.035)	(3.193.281.206)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***273.818.231.022***	***(47.877.849.060)***
	II. Lưu chuyển từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(3.900.702.485)	(868.990.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	309.090.910	180.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(102.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	150.000.000.000	11.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.022.657.136	34.858.787.835
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***46.431.045.561***	***40.469.797.835***
	III. Lưu chuyển từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	(60.000.000)	-
33	2. Tiền thu từ đi vay	120.757.779.081	189.229.607.799
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(440.346.844.146)	(191.500.084.287)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(13.998.600.000)	(643.087.647)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	***(333.647.665.065)***	***(2.913.564.135)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**(13.398.388.482)**	**(10.321.615.360)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**110.198.989.414**	**36.540.937.443**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**96.800.600.932**	**26.219.322.083**

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0104291191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 18 tháng 09 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 350.000.000.000 đồng; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.
Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 123 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 107 người).

Ngày 22/06/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục chấm dứt hoạt động của CTCP Đông Sơn Holdings - Chi nhánh số 6.

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.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Công ty có các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Địa điểm kinh doanh	Thành phố Hà Nội	
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings- Chi nhánh 1	Thành phố Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings - Chi nhánh 2	Thành phố Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings - Chi nhánh 3	Thành phố Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings - Chi nhánh 5	Thành phố Hà Nội	Xây dựng các công trình dân dụng

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. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Các khoản nợ 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.

2.8. 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.

2.9. Tài sản cố định

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)	**Phương pháp khấu hao**
- Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty mẹ)	25 năm	Đường thẳng
- Nhà cửa, vật kiến trúc (Công ty con)		Sản lượng
- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm	Đường thẳng
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm	Đường thẳng
- Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 08 năm	Đường thẳng

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.

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).

2.10. 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.

2.11. 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, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào 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.

2.16. 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.

2.17. Chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.18. 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.

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

2.20. 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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	10.954.559.822	12.111.780.179
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.546.041.110	82.587.209.235
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	*14.014.291.467*	*44.121.166.808*
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	*7.847.647.601*	*16.079.228.213*
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa	*12.396.445.756*	*10.849.145.191*
+ Ngân hàng khác	*4.287.656.286*	*11.537.669.023*
Các khoản tương đương tiền	47.300.000.000	15.500.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	*42.300.000.000*	10.500.000.000
Cộng	**96.800.600.932**	**110.198.989.414**

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu						
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	90.000.000.000	(i)	-	-	-	-
Cộng	**90.000.000.000**	-	-	-	-	-

(i) Công ty chưa xác định được 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. Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần trong Quý 2 năm 2026.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**44.000.000.000**	**44.000.000.000**	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	44.000.000.000	44.000.000.000	92.000.000.000	92.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	*44.000.000.000*	*44.000.000.000*	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô	-	-	*64.000.000.000*	*64.000.000.000*
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa	-	-	*25.000.000.000*	*25.000.000.000*
Cộng	**44.000.000.000**	**44.000.000.000**	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Giải pháp tích hợp Quốc tế ACC	-	-	35.025.032.940	-
Công ty cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	13.127.445.392	-	-	-
Tổng công ty xây dựng Trường Sơn	7.266.643.229	-	7.266.643.229	-
Khu di tích Lịch sử Địa đạo Củ Chi (1)	6.617.233.919	(6.617.233.919)	6.617.233.919	(6.617.233.919)
Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	37.834.681.550	-	17.091.867.150	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 2 tỉnh Ninh Bình	-	-	30.746.323.000	-
Các đối tượng khác	19.473.109.997	-	16.234.546.151	-
Cộng	**84.319.114.087**	**(6.617.233.919)**	**112.981.646.389**	**(6.617.233.919)**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**13.127.445.392**	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

(1) 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.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Hùng Linh	13.596.539.081	-	10.148.171.440	-
Công ty CP phần mềm tự động hóa điều khiển	9.225.570.750	-	9.225.570.750	-
Công ty CP ĐT xây dựng tập đoàn Toàn Cầu	16.681.158.237	-	19.681.158.237	-
Công ty cổ phần Đông Quang Holdings	-	-	80.000.000.000	-
Các đối tượng khác	65.815.930.960	-	65.240.005.349	-
Cộng	**105.319.199.028**	**-**	**184.294.905.776**	**-**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-	**80.000.000.000**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	10.658.341.409	-	12.634.264.724	-
Ký cược, ký quỹ	24.176.462	-	44.176.462	-
Lãi dự thu	40.356.166	-	21.205.479	-
Các khoản phải thu lại của nhà thầu tại dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	6.060.365.717	-	6.060.365.717	-
Các khoản khác	269.951.514	-	609.441.325	-
Cộng	**17.053.191.268**	**-**	**19.369.453.707**	**-**

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	77.751.094.532	-	42.952.472.098	-
Cộng	**77.751.094.532**	**-**	**42.952.472.098**	**-**

Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công trình Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang	8.226.781.199	-	-	-
Công trình cầu Sông Sò	1.179.949.838	-	20.721.443.256	-
Công trình Quốc lộ 14B	30.799.515.362	-	1.079.241.346	-
Công trình cầu Hồng Hà	14.153.806.081	-	10.459.726	-
Cầu Ngọc Hồi	6.566.873.310	-	3.922.427.377	-
Các công trình khác	16.824.168.742	-	17.218.900.393	-
	77.751.094.532	**-**	**42.952.472.098**	**-**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	3.718.618.749.712	24.569.569.344	5.246.741.701	324.347.546	3.748.759.408.303
Số tăng trong kỳ	-	66.000.000	3.445.461.744	389.240.741	3.900.702.485
- Mua trong năm	-	*66.000.000*	3.445.461.744	*389.240.741*	*3.900.702.485*
Số giảm trong kỳ	(23.563.136.056)	-	(538.627.364)	(159.927.273)	(24.261.690.693)
- Thanh lý, nhượng bán		-	*(538.627.364)*	(159.927.273)	*(698.554.637)*
- Giảm khác (*)	(23.563.136.056)	-	-	-	(23.563.136.056)
Số dư cuối kỳ	**3.695.055.613.656**	**24.635.569.344**	**8.153.576.081**	**553.661.014**	**3.728.398.420.095**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.226.275.532.411	13.067.815.284	3.328.141.906	324.347.546	1.242.995.837.147
Số tăng trong kỳ	158.373.381.438	1.877.869.177	269.010.622	51.752.081	160.572.013.318
- Khấu hao trong năm	158.373.381.438	1.877.869.177	269.010.622	51.752.081	160.572.013.318
Số giảm trong kỳ	(9.173.194.146)	-	(538.627.364)	(159.927.273)	(9.871.748.783)
- Thanh lý, nhượng bán		-	*(538.627.364)*	(159.927.273)	*(698.554.637)*
- Giảm khác	*(9.173.194.146)*	-	-	-	(9.173.194.146)
Số dư cuối kỳ	**1.375.475.719.703**	**14.945.684.461**	**3.058.525.164**	**216.172.354**	**1.393.696.101.682**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	2.492.343.217.301	11.501.754.060	1.918.599.795	-	2.505.763.571.156
Tại ngày cuối kỳ	**2.319.579.893.953**	**9.689.884.883**	**5.095.050.917**	**337.488.660**	**2.334.702.318.413**

(*) Bao gồm nghiệp vụ điều chỉnh:
- Tại công ty mẹ: Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã bàn giao hoàn trả mặt bằng văn phòng phía Nam tại địa chỉ 19A Cộng Hòa, Phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 là 5.256.990.508 đồng.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	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 năm	682.156.411	682.156.411
Số tăng trong kỳ	77.618.981	77.618.981
- Khấu hao trong kỳ	*77.618.981*	*77.618.981*
Số dư cuối kỳ	**759.775.392**	**759.775.392**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	*1.218.991.589*	*1.218.991.589*
Tại ngày cuối kỳ	**1.141.372.608**	**1.141.372.608**

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	**830.294.117**	**634.768.378**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	830.294.117	634.768.378
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	**110.034.368.335**
Chi phí trung tu dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	110.034.368.335
Cộng	**830.294.117**	**110.669.136.713**

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	396.814.654	253.442.239
Chi phí thuê văn phòng	-	90.567.812
Các khoản khác	348.448.700	95.679.937
Cộng	**745.263.354**	**439.689.988**

a) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí vận hành đường dây và TBA điện chiếu sáng phường Võ Cường - Bắc Ninh	12.736.400	17.830.960
Chi phí trung tu dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	119.514.913.923	-
Cộng	**119.527.650.323**	**17.830.960**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư Hùng Thắng	12.018.284.452	12.018.284.452	25.043.411.011	25.043.411.011
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Tín	20.799.620.063	20.799.620.063	27.719.699.934	27.719.699.934
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Tín Phát	9.801.326.513	9.801.326.513	23.288.122.513	23.288.122.513
Công ty TNHH T.A.T	15.316.620.220	15.316.620.220	-	-
Các đối tượng khác	88.299.896.141	88.299.896.141	109.607.135.556	109.607.135.556
Cộng	**146.235.747.389**	**146.235.747.389**	**185.658.369.014**	**185.658.369.014**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

a) Ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Sở xây dựng Thành phố Đà Nẵng	10.564.538.667	14.524.072.233
Ban Quản lý Dự án Đầu Tư Xây Dựng Công trình Giao Thông Thành Phố Hà Nội	39.957.759.000	26.517.983.819
Công ty Cổ phần Đường Cao Tốc Vành Đai 4 Hà Nội	12.416.199.904	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	25.421.389.682	39.036.819.793
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Số 01 tỉnh Tuyên Quang	64.033.403.500	64.413.331.500
Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc Phòng	8.245.407.950	9.185.467.096
Các đối tượng khác	15.484.542.853	21.853.448.505
Cộng	**176.123.241.556**	**175.531.122.946**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)*	**8.245.407.950**	**15.185.467.096**
b) Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	6.099.344.162	18.059.759.428
Ban Quản lý Dự án Đầu Tư Xây Dựng Công trình Giao Thông Thành Phố Hà Nội	-	8.389.740.181
Cộng	**6.099.344.162**	**26.449.499.609**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	504.026.385	-	40.396.746.001	23.875.938.397	-	16.016.781.219
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.108.876.308	9.897.521.551	9.004.141.035	-	7.002.256.824
Thuế thu nhập cá nhân	-	128.103.307	539.490.117	428.545.093	-	239.048.331
Cộng	**504.026.385**	**6.236.979.615**	**50.833.757.669**	**33.308.624.525**	**-**	**23.258.086.374**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí đi vay	1.017.410.458	2.503.287.596
Chi phí các công trình	199.070.000	736.461.292
Chi phí thuê văn phòng phía nam	-	3.060.000.000
Chi phí duy tu Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang	6.717.929.050	-
Các khoản trích trước khác	1.988.047.558	1.920.218.892
Cộng	**9.922.457.066**	**8.219.967.780**

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền vé cầu đường	7.108.571.235	7.228.100.678
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	270.644.385	270.644.385
Cộng	**7.379.215.620**	**7.498.745.063**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	551.352.714	499.484.855
Các khoản bảo hiểm	63.440.685	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.389.548.142	23.291.010.050
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng	*20.591.077.052*	*20.492.216.270*
Phải trả khác	*2.798.471.090*	*2.798.793.780*
Cộng	**24.004.341.541**	**23.790.494.905**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	100.000.000	100.000.000
Cộng	**100.000.000**	**100.000.000**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Láng Hạ (1)	10.103.510.867	10.103.510.867	32.358.120.374	23.733.140.364	18.728.490.877	18.728.490.877
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (2)	33.281.928.946	33.281.928.946	51.467.198.726	55.341.415.688	29.407.711.984	29.407.711.984
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô (3)	20.049.294.479	20.049.294.479	35.948.459.981	37.817.474.094	18.180.280.366	18.180.280.366
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-Sở giao dịch (6)	88.278.169.878	88.278.169.878	236.646.736.448	310.278.169.878	14.646.736.448	14.646.736.448
Vay cá nhân (4)	1.470.000.000	1.470.000.000	-	1.140.000.000	330.000.000	330.000.000
Cộng	**153.182.904.170**	**153.182.904.170**	**356.420.515.529**	**428.310.200.024**	**81.293.219.675**	**81.293.219.675**
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình (5)	531.272.000	531.272.000	984.000.000	314.814.000	1.200.458.000	1.200.458.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-Sở giao dịch (6)	1.454.614.380.282	1.454.614.380.282	-	248.368.566.570	1.206.245.813.712	1.206.245.813.712
Cộng	**1.455.145.652.282**	**1.455.145.652.282**	**984.000.000**	**248.683.380.570**	**1.207.446.271.712**	**1.207.446.271.712**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(1) 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, trong đó dư nợ cho vay tối đa 30 tỷ, 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.

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

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

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

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

Tài sản đảm bảo của các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình như sau:
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 888089 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/4/2016 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 916410 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/01/2017 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba;

- Xe ô tô con mang BKS: 30F-831.94; Xe ô tô con mang BKS: 30K-724.93 thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba; Xe ô tô con mang BKS: 29B-423.52 thuộc sở hữu của công ty.
- Quyền tài sản (bao gồm cả quyền tài sản hình thành trong tương lai) phát sinh theo các Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 20.08/2025/HĐXD/L18-ĐS ngày 08/09/2025, số 619/2023/HĐXD ngày 29/06/2023; số 669/2024/HĐXD/479HB-ĐS ngày 06/09/2024; số 3110/2025/HĐ.XL-NS.01.01 ngày 31/10/2025; số 60/2025/HĐXD-ĐCD ngày 05/06/2025; số 01/2023/HDXD-01XL-CDH ngày 04/08/2023 và số 16/2023/HĐ-XD/DA2 ngày 08/06/2023 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings).

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

- Hạn mức cho vay: 400 tỷ đồng, trong đó: Hạn mức vay và tương đương cho vay: 100 tỷ đồng; Hạn mức cấp bảo lãnh: 400 tỷ đồng; Hạn mức phát hành L/C: 70 tỷ đồng liên thông với hạn mức vay và tương đương vay.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Phát hành bảo lãnh (bảo lãnh dự thầu tạm ứng, thực hiện hợp đồng, bảo hành, thanh toán và các loại bảo lãnh khác. Bảo lãnh thanh toán tính vào hạn mức vay và tương đương vay) phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình.
- Lãi suất: Quy định trên từng giấy nhận nợ.

- Biện pháp đảm bảo:

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

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

(4) Vay cá nhân:
- 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.

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình theo hợp đồng tín dụng số 01/2026/12738127/HĐTD ngày 14/07/2026 kèm Văn bản này sửa đổi, bổ sung ngày 24/07/2026. Hạn mức tín dụng: 984.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Cho vay đầu tư 01 xe ô tô Toyota Fortuner Legend 4x2 CE, mới 100%, nhập khẩu nguyên chiếc, sản xuất năm 2026 tại Indonesia. Thời hạn thanh toán: Trả nợ gốc trong 20 kỳ (mỗi kỳ 3 tháng) vào ngày 25 tháng cuối quý. Số tiền trả nợ mỗi kỳ: 49.200.000 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: 9,7%/năm. Sau 06 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 3,9%/ năm, nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng từng thời kỳ.

(6) Khoản vay của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch với tư cách là thành viên đầu mối, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa và Ngân hàng TMCP 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; tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền thu phí đường bộ Dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	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**
Tăng trong năm	250.000.000.000	(1.179.600.000)	-	213.934.344.253	- 445.719.491.248	908.474.235.501
Tăng vốn trong năm trước (i)	*250.000.000.000*	*(1.179.600.000)*	-	-	-	*248.820.400.000*
Ảnh hưởng do Công ty mẹ tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	-	-	-	*450.657.226.831*	*450.657.226.831*
Ảnh hưởng do Công ty mẹ tăng tỷ lệ sở hữu của CTCP Công Nghệ Đông Quang Investment	-	-	-	*36.195.355*	-	*36.195.355*
Ảnh hưởng do Công ty mẹ thoái vốn	-	-	-		*(4.939.182.679)*	*(4.939.182.679)*
Lãi trong năm trước	-	-	-	*213.898.148.898*	*1.447.096*	*213.899.595.994*
Giảm trong năm	-	-	-	(178.272.000)	- -	(178.272.000)
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**
Tăng trong kỳ	-	-	-	98.072.314.393	- 71.287.624.513	169.359.938.906
Lãi trong kỳ này	-	-	-	*98.072.314.393*	*71.287.624.513*	*169.359.938.906*
Giảm trong năm	-	(60.000.000)	-	(1.207.173.796)	- (13.998.600.000)	(15.265.773.796)
Chi phí tăng vốn kỳ trước (i)	-	*(60.000.000)*	-	-	-	*(60.000.000)*
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	*(1.207.173.796)*	-	*(1.207.173.796)*
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	*(13.998.600.000)*	*(13.998.600.000)*
Số dư cuối kỳ này	**350.000.000.000**	**(1.239.600.000)**	**396.852.688**	**436.117.677.859**	**507.946.251.344**	**1.293.221.181.891**

(i) 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.

(ii) 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.

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND	VND
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	100.000.000.000

c) Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.000.000	35.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

d) Các quỹ của Công ty	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	396.852.688	396.852.688
Cộng	**396.852.688**	**396.852.688**

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	5.456.248.040	27.087.973.623
Doanh thu hợp đồng xây dựng	262.509.961.916	160.098.111.413
Doanh thu cung cấp dịch vụ	501.308.255.763	198.196.866
Cộng	**769.274.465.719**	**187.384.281.902**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**61.765.535.996**	**5.505.982.568**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.418.894.550	26.942.777.608
Giá vốn hợp đồng xây dựng	244.286.387.171	146.594.492.711
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	213.925.329.768	135.085.750
Cộng	**463.630.611.489**	**173.672.356.069**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.022.657.136	70.161.254
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	500.000.000
Cộng	**2.022.657.136**	**570.161.254**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	108.410.239.325	5.097.285.942
Cộng	**108.410.239.325**	**5.097.285.942**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.602.774.799	5.283.442.346
Chi phí đồ dùng văn phòng	284.474.895	68.395.445
Chi phí khấu hao TSCĐ	706.522.160	774.733.968
Thuế, phí và lệ phí	144.797.294	257.446.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.821.157.596	303.212.792
Chi phí bằng tiền khác	1.227.905.750	564.075.652
Cộng	**16.787.632.494**	**7.251.306.641**

26. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	7.192.085	163.726.364
Thu hồi tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng (i)	2.594.964.883	-
Thu nhập khác	30.679.926	281
Cộng	**2.632.836.894**	**163.726.645**

(i) 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.

27. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý tài sản cố định (i)	5.771.052.577	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	2.886.311	77.364.163
Chi phí khác	60.023.762	150.063.807
Cộng	**5.833.962.650**	**227.427.970**

(i) 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 ô tô và văn phòng Phía Nam) trong kỳ.

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings	942.295.948	10.566.770
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	8.955.225.603	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment	-	9.893.482
Cộng	**9.897.521.551**	**20.460.252**

29. LÃI CƠ BẢN/LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	98.072.314.393	40.515.404.309
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	98.072.314.393	40.515.404.309
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	35.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.768**	**4.034**
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	39.200.000	25.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.305**	**1.152**

(i) 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. Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 03/2026/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 28/09/2026 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu là 35.000.000 cổ phiếu.

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	120.757.779.081	189.229.607.799
Cộng	**120.757.779.081**	**189.229.607.799**

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	440.346.844.146	191.500.084.287
Cộng	**440.346.844.146**	**191.500.084.287**

31. 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	262.509.961.916	501.308.255.763	5.456.248.040	769.274.465.719
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**262.509.961.916**	**501.308.255.763**	**5.456.248.040**	**769.274.465.719**
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	18.223.574.745	287.382.925.995	37.353.490	305.643.854.230
Chi phí bán hàng, quản lý theo bộ phận	(12.042.894.732)	(4.744.737.762)	-	(16.787.632.494)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**6.180.680.013**	**282.638.188.233**	**37.353.490**	**288.856.221.736**
Doanh thu hoạt động tài chính	925.744.745	1.096.912.391	-	2.022.657.136
Chi phí tài chính	(3.553.056.548)	(104.857.182.777)	-	(108.410.239.325)
Thu nhập khác	2.594.964.883	30.679.926	-	2.625.644.809
Chi phí khác	(5.826.746.803)	(23.762)	-	(5.826.770.565)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(942.295.948)	(8.955.225.603)	-	(9.897.521.551)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(10.053.334)	-	-	(10.053.334)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(630.762.992)**	**169.953.348.408**	**37.353.490**	**169.359.938.906**
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	**(1.528.776.559)**	**(2.567.451.665)**	**-**	**(4.096.228.224)**
Tổng chi phí khấu hao	**678.117.245**	**159.971.515.054**	**-**	**160.649.632.299**

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	416.656.248.186	2.562.789.237.897	-	2.979.445.486.083
Tổng tài sản	**416.656.248.186**	**2.562.789.237.897**	**-**	**2.979.445.486.083**
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	397.559.016.113	1.288.665.288.079	-	1.686.224.304.192
Tổng nợ phải trả	**397.559.016.113**	**1.288.665.288.079**	**-**	**1.686.224.304.192**

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	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 phát sinh trong kỳ:

	Từ 01/01/2026-30/09/2026	Từ 01/01/2025-30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**61.765.535.996**	**5.505.982.568**
Doanh thu thi công công trình - CTCP Đầu tư và Phát Triển Đô thị Nam Định	56.145.291.166	-
Doanh thu thi công công trình - Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	5.620.244.830	5.505.982.568
Các giao dịch khác	**90.000.000.000**	**3.900.000.000**
Nhận chuyển nhượng cổ phần từ CTCP Đông Quang Holdings	90.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần từ CTCP Thái Hà Numer One	-	3.900.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng	**13.127.445.392**	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	13.127.445.392	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	**80.000.000.000**
Công ty cổ phần Đông Quang Holdings	-	80.000.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**8.245.407.950**	**15.185.467.096**
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định	-	6.000.000.000
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	8.245.407.950	9.185.467.096
Phải trả khác	**20.591.077.052**	**20.492.216.270**
Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	20.591.077.052	20.492.216.270

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 do Công ty tự lập.

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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