CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0104291191
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-29 18:14:26
Foxit Reader Version: 9.6.0

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

## Quý 3 năm 2026

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

**Quý 3 năm 2026**

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

*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** | | **478.100.008.989** | **502.583.377.711** |
| **110** | **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **03** | **63.485.218.252** | **58.856.203.529** |
| 111 | 1. | Tiền | | 21.185.218.252 | 48.356.203.529 |
| 112 | 2. | Các khoản tương đương tiền | | 42.300.000.000 | 10.500.000.000 |
| **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** | | **188.283.311.511** | **297.806.092.440** |
| 131 | 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 06 | 84.429.845.658 | 117.600.213.215 |
| 132 | 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 07 | 99.661.330.114 | 173.863.330.361 |
| 135 | 3. | Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 10.809.369.658 | 12.959.782.783 |
| 136 | 4. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (6.617.233.919) | (6.617.233.919) |
| **140** | **IV.** | **Hàng tồn kho** | **09** | **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** | | **14.580.384.694** | **10.968.609.644** |
| 161 | 1. | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | | 707.763.354 | 391.513.445 |
| 162 | 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | | 13.872.621.340 | 10.577.096.199 |
| **200** | **B.** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **312.115.912.482** | **320.408.257.904** |
| **220** | **II.** | **Tài sản cố định** | | **3.284.352.482** | **11.566.644.570** |
| 221 | 1. | Tài sản cố định hữu hình | 10 | 3.284.352.482 | 11.566.644.570 |
| *222* | | *- Nguyên giá* | | *4.327.330.259* | *21.803.253.885* |
| *223* | | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(1.042.977.777)* | *(10.236.609.315)* |
| 227 | 2. | Tài sản cố định vô hình | 11 | - | - |
| *228* | | *- Nguyên giá* | | *58.300.000* | *58.300.000* |
| *229* | | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(58.300.000)* | *(58.300.000)* |
| **260** | **VI.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **05** | **308.831.560.000** | **308.831.560.000** |
| 261 | 1. | Đầu tư vào công ty con | | 308.831.560.000 | 308.831.560.000 |
| **270** | **VII.** | **Tài sản dài hạn khác** | | - | **10.053.334** |
| 272 | 1. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | - | 10.053.334 |
| **280** | | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **790.215.921.471** | **822.991.635.615** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

*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** | | **397.559.016.113** | **448.026.456.050** |
| **310** | **I.** | **Nợ ngắn hạn** | | **390.159.213.951** | **420.945.684.441** |
| 311 | 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 12 | 119.184.614.635 | 152.062.676.799 |
| 312 | 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 13 | 176.123.241.556 | 175.531.122.946 |
| 314 | 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 14 | 1.127.605.887 | 84.132.512 |
| 315 | 4. | Phải trả người lao động | | 1.265.749.653 | 630.296.263 |
| 316 | 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 15 | 199.070.000 | 3.537.482.068 |
| 319 | 6. | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 16 | 270.644.385 | 270.644.385 |
| 320 | 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 23.313.271.164 | 23.103.235.528 |
| 321 | 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 18 | 66.646.483.227 | 64.904.734.292 |
| 323 | 9. | Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 2.028.533.444 | 821.359.648 |
| **330** | **II.** | **Nợ dài hạn** | | **7.399.802.162** | **27.080.771.609** |
| 332 | 1. | Người mua trả tiền trước dài hạn | 13 | 6.099.344.162 | 26.449.499.609 |
| 338 | 2. | Phải trả dài hạn khác | 17 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 339 | 3. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 18 | 1.200.458.000 | 531.272.000 |
| **400** | **D.** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **392.656.905.358** | **374.965.179.565** |
| 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* |
| 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 | | 43.499.652.670 | 25.747.926.877 |
| *420a* | | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *24.540.753.081* | *1.604.450.958* |
| *420b* | | *LNST chưa phân phối kỳ này* | | *18.958.899.589* | *24.143.475.919* |
| **440** | | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **790.215.921.471** | **822.991.635.615** |

*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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

*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 |
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | **125.207.874.644** | **72.712.283.145** | **271.278.723.475** | **187.273.170.788** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **125.207.874.644** | **72.712.283.145** | **271.278.723.475** | **187.273.170.788** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán** | **21** | **115.185.534.625** | **69.715.078.263** | **252.796.886.149** | **173.624.356.069** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **10.022.340.019** | **2.997.204.882** | **18.481.837.326** | **13.648.814.719** |
| 21 | 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | | - | - | - | - |
| 22 | 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 326.134.200 | 43.880.122 | 20.257.144.745 | 34.320.140.616 |
| 23 | 8. Chi phí tài chính | 23 | 1.291.437.669 | 1.154.917.169 | 3.553.056.548 | 5.097.285.942 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | | *1.291.437.669* | *1.154.917.169* | *3.553.056.548* | *5.097.285.942* |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | | - | - | - | - |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 3.968.680.962 | 1.620.656.806 | 12.042.894.732 | 7.225.905.715 |
| **30** | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **5.088.355.588** | **265.511.029** | **23.143.030.791** | **35.645.763.678** |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 25 | 7.192.085 | 280 | 2.602.156.968 | 163.726.645 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 26 | - | 422.909 | 5.833.938.888 | 227.427.970 |
| **40** | **14. Lợi nhuận khác** | | **7.192.085** | **(422.629)** | **(3.231.781.920)** | **(63.701.325)** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **5.095.547.673** | **265.088.400** | **19.911.248.871** | **35.582.062.353** |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | 864.219.476 | 2.300.321 | 942.295.948 | 10.566.770 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | (1.517.327) | 10.053.334 | 1.949.340 |
| **60** | **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **4.231.328.197** | **264.305.406** | **18.958.899.589** | **35.569.546.243** |

*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 RIÊNG

*Từ 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Từ 01/01/2026-30/09/2026 VND | Từ 01/01/2025-30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|
| | **I. Lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh** | | |
| ***01*** | ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***19.911.248.871*** | ***35.582.062.353*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | ***(7.202.110.460)*** | ***(28.430.711.331)*** |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 678.117.245 | 792.143.343 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | (11.433.284.253) | (34.320.140.616) |
| 06 | - Chi phí đi vay | 3.553.056.548 | 5.097.285.942 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***12.709.138.411*** | ***7.151.351.022*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | 106.227.255.788 | 21.267.606.443 |
| 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) | (54.848.689.651) | (58.113.592.413) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | (316.249.909) | 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 | (3.699.249.222) | (5.097.285.942) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | (32.962.291) | (3.174.518.469) |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***(64.759.379.308)*** | ***(47.686.134.638)*** |
| | **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 | (1.528.776.559) | (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 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | - | (4.700.000.000) |
| 27 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 20.257.144.745 | 34.858.750.479 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***67.037.459.096*** | ***40.469.760.479*** |
| | **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 | (118.346.844.146) | (191.500.084.287) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | - | (643.087.647) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | **2.350.934.935** | **(2.913.564.135)** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong Kỳ** | **4.629.014.723** | **(10.129.938.294)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **58.856.203.529** | **36.141.000.188** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối Kỳ** | **63.485.218.252** | **26.011.061.894** |

*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 RIÊNG

***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 71 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 53 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 số 1 | Thành phố Hà Nội | Xây dựng các công trình dân dụng |
| Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings- Chi nhánh số 2 | Thành phố Hà Nội | Xây dựng các công trình dân dụng |
| Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings- Chi nhánh số 3 | Thành phố Hà Nội | Xây dựng các công trình dân dụng |
| Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings- Chi nhánh số 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 riêng

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

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

### 2.2. 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. 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.

### 2.4. Các khoản đầu tư tài chính

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

***Các khoản đầu tư vào công ty con***

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

### 2.5. Các khoản phải thu

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

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.

### 2.6. Hàng tồn kho

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

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

### 2.7. Tài sản cố định

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

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

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.

**2.8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

**2.9. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

**2.10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được 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.

### 2.11. Vốn chủ sở hữu

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

### 2.12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

### 2.13. 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.

**2.14. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**2.15. 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.

**2.16. 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.

### 2.17. 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.

### 2.18. 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 | 2.371.854.707 | 2.308.189.078 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 18.813.363.545 | 46.048.014.451 |
| *+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình* | *14.014.291.467* | *44.121.166.808* |
| *+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô* | *3.747.453.188* | *1.054.622.027* |
| *+ Ngân hàng khác* | *1.051.618.890* | *872.225.616* |
| Các khoản tương đương tiền | 42.300.000.000 | 10.500.000.000 |
| *+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Kinh Đô* | *42.300.000.000* | *10.500.000.000* |
| **Cộng** | **63.485.218.252** | **58.856.203.529** |

## 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 30/09/2026 như sau:*

**Đầu tư vào Công ty con**

| Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Số 14, lô B1 khu đô thị mới Nam Từ Sơn, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh | 58,00% | 58,00% | Xây dựng và thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ |

*Chi tiết giá trị khoản đầu tư*

| | 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 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 308.831.560.000 | (i) | - | 308.831.560.000 | (i) | - |
| **Cộng** | **308.831.560.000** | - | - | **308.831.560.000** | - | - |

(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.

## 6. 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 | - |
| 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 Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định | 13.127.445.392 | - | - | - |
| 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 | 19.583.841.568 | - | 20.853.112.977 | - |
| **Cộng** | **84.429.845.658** | **(6.617.233.919)** | **117.600.213.215** | **(6.617.233.919)** |
| **Phải thu khách hàng là các bên liên quan** | **15.531.400.963** | **-** | **6.954.060.826** | **-** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)*

(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. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản phải thu này trong năm 2025.

## 7. 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 cổ phần Đông Quang Holdings | - | - | 80.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần phần mềm tự động hóa điều khiển | 9.225.570.750 | - | 9.225.570.750 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng tập đoàn Toàn Cầu | 16.681.158.237 | - | 19.681.158.237 | - |
| Các đối tượng khác | 60.158.062.046 | - | 54.808.429.934 | - |
| **Cộng** | **99.661.330.114** | - | **173.863.330.361** | - |
| **Trả trước cho người bán là các bên liên quan** | - | - | **80.000.000.000** | - |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)*

## 8. PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tạm ứng | 10.643.341.409 | - | 12.434.264.724 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 24.176.462 | - | 44.176.462 | - |
| Phải thu khác | 141.851.787 | - | 481.341.597 | - |
| **Cộng** | **10.809.369.658** | - | **12.959.782.783** | - |

## 9. 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** | - |

## 10. 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 | 18.306.145.548 | 487.753.000 | 2.849.428.064 | 159.927.273 | 21.803.253.885 |
| Số tăng trong Kỳ | - | 66.000.000 | 1.383.711.744 | 79.064.815 | 1.528.776.559 |
| *Mua trong năm* | - | *66.000.000* | *1.383.711.744* | *79.064.815* | *1.528.776.559* |
| Số giảm trong Kỳ | (18.306.145.548) | - | (538.627.364) | (159.927.273) | (19.004.700.185) |
| *- Thanh lý, nhượng bán* | | - | *(538.627.364)* | *(159.927.273)* | *(698.554.637)* |
| *- Giảm khác (*)* | *(18.306.145.548)* | - | - | - | *(18.306.145.548)* |
| **Số dư cuối Kỳ** | - | **553.753.000** | **3.694.512.444** | **79.064.815** | **4.327.330.259** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 8.807.071.236 | 338.782.537 | 930.828.269 | 159.927.273 | 10.236.609.315 |
| Số tăng trong Kỳ | 366.122.910 | 38.534.373 | 267.317.888 | 6.142.074 | 678.117.245 |
| *Khấu hao trong Kỳ* | *366.122.910* | *38.534.373* | *267.317.888* | *6.142.074* | *678.117.245* |
| 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** | - | **377.316.910** | **659.518.793** | **6.142.074** | **1.042.977.777** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 9.499.074.312 | 148.970.463 | 1.918.599.795 | - | 11.566.644.570 |
| **Tại ngày cuối Kỳ** | - | **176.436.090** | **3.034.993.651** | **72.922.741** | **3.284.352.482** |

(*) 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.

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Chương trình phần mềm | **Cộng** |
|---|---|---|
| | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 58.300.000 | 58.300.000 |
| Số tăng trong Kỳ | - | - |
| **Số dư cuối Kỳ** | **58.300.000** | **58.300.000** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | 58.300.000 | 58.300.000 |
| Số tăng trong Kỳ | - | - |
| **Số dư cuối Kỳ** | **58.300.000** | **58.300.000** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - |
| **Tại ngày cuối Kỳ** | - | - |

## 12. 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 | 61.248.763.387 | 61.248.763.387 | 76.011.443.341 | 76.011.443.341 |
| **Cộng** | **119.184.614.635** | **119.184.614.635** | **152.062.676.799** | **152.062.676.799** |

## 13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| 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 |
| 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 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 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 | 25.421.389.682 | 39.036.819.793 |
| Công ty Cổ phần Đường Cao Tốc Vành Đai 4 Hà Nội | 12.416.199.904 | - |
| 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 29)* | **8.245.407.950** | **15.185.467.096** |

**b) Dài hạn**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| 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** |

## 14. 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 | - | - | 831.313.302 | 831.313.302 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 32.962.291 | 942.295.948 | 32.962.291 | - | 942.295.948 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 51.170.221 | 356.871.017 | 222.731.299 | - | 185.309.939 |
| **Cộng** | **-** | **84.132.512** | **2.130.480.267** | **1.087.006.892** | **-** | **1.127.605.887** |

## 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí đi vay | - | 121.325.858 |
| Chi phí các công trình | 199.070.000 | 231.156.210 |
| Chi phí thuê văn phòng phía nam | - | 3.060.000.000 |
| Các khoản trích trước khác | - | 125.000.000 |
| **Cộng** | **199.070.000** | **3.537.482.068** |

## 16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | 270.644.385 | 270.644.385 |
| **Cộng** | **270.644.385** | **270.644.385** |

## 17. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 182.283.881 | 152.953.022 |
| Các khoản bảo hiểm | 63.440.685 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 23.067.546.598 | 22.950.282.506 |
| *Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng* | *20.591.077.052* | *20.492.216.270* |
| *Phải trả khác* | *2.476.469.546* | *2.458.066.236* |
| **Cộng** | **23.313.271.164** | **23.103.235.528** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 100.000.000 | 100.000.000 |
| **Cộng** | **100.000.000** | **100.000.000** |

## 18. 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 |
| Vay cá nhân (4) | 1.470.000.000 | 1.470.000.000 | - | 1.140.000.000 | 330.000.000 | 330.000.000 |
| **Cộng** | **64.904.734.292** | **64.904.734.292** | **119.773.779.081** | **118.032.030.146** | **66.646.483.227** | **66.646.483.227** |
| **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 |
| **Cộng** | **531.272.000** | **531.272.000** | **984.000.000** | **314.814.000** | **1.200.458.000** | **1.200.458.000** |

**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.

## 19. 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 | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | | VND | VND | **VND** |
| **Số dư đầu năm trước** | **100.000.000.000** | - | **396.852.688** | **1.782.722.958** | **102.179.575.646** |
| Tăng trong năm | 250.000.000.000 | (1.179.600.000) | - | - | 248.820.400.000 |
| *- Tăng vốn trong năm trước (i)* | *250.000.000.000* | *(1.179.600.000)* | - | - | *248.820.400.000* |
| *- Lãi trong năm trước* | - | - | - | *24.143.475.919* | *24.143.475.919* |
| 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** | **25.747.926.877** | **374.965.179.565** |
| **Số dư đầu kỳ này** | **350.000.000.000** | **(1.179.600.000)** | **396.852.688** | **25.747.926.877** | **374.965.179.565** |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | 18.958.899.589 | 18.958.899.589 |
| *- Lãi trong kỳ này* | - | - | - | *18.958.899.589* | *18.958.899.589* |
| Giảm trong năm | - | (60.000.000) | - | (1.207.173.796) | (1.267.173.796) |
| *- 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)* |
| **Số dư cuối kỳ này** | **350.000.000.000** | **(1.239.600.000)** | **396.852.688** | **43.499.652.670** | **392.656.905.358** |

(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 và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 | Từ 01/01/2025-30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| *- Vốn góp đầu Kỳ* | *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 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *35.000.000* | *35.000.000* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 35.000.000 | 35.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *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** |

## 20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 VND | Từ 01/01/2025-30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng | 5.456.248.040 | 27.087.973.623 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 265.472.539.105 | 160.098.111.413 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 349.936.330 | 87.085.752 |
| **Cộng** | **271.278.723.475** | **187.273.170.788** |
| **Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan** *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)* | **64.728.113.285** | **5.505.982.568** |

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 VND | Từ 01/01/2025-30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 5.418.894.550 | 26.942.777.608 |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp | 247.248.964.360 | 146.594.492.711 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 129.027.239 | 87.085.750 |
| **Cộng** | **252.796.886.149** | **173.624.356.069** |

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 VND | Từ 01/01/2025-30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 925.744.745 | 70.140.616 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | - | 500.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 19.331.400.000 | 33.750.000.000 |
| **Cộng** | **20.257.144.745** | **34.320.140.616** |
| **Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan** *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)* | **19.331.400.000** | **33.750.000.000** |

## 23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 VND | Từ 01/01/2025-30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 3.553.056.548 | 5.097.285.942 |
| **Cộng** | **3.553.056.548** | **5.097.285.942** |

## 24. 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 | 8.226.837.076 | 5.267.442.346 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 106.513.422 | 68.395.445 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 659.219.419 | 774.733.968 |
| Thuế, phí và lệ phí | 144.797.294 | 254.161.438 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.332.477.794 | 297.241.765 |
| Chi phí bằng tiền khác | 573.049.727 | 563.930.753 |
| **Cộng** | **12.042.894.732** | **7.225.905.715** |

## 25. 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 | | 281 |
| **Cộng** | **2.602.156.968** | **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

## 26. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 | Từ 01/01/2025-30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp | 2.886.311 | 77.364.163 |
| Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý tài sản cố định (i) | 5.771.052.577 | - |
| Chi phí khác | 60.000.000 | 150.063.807 |
| **Cộng** | **5.833.938.888** | **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.

## 27. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2026-30/09/2026 | Từ 01/01/2025-30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Văn phòng | 793.153.055 | - |
| - Chi nhánh 1 | 21.913.901 | 2.213.310 |
| - Chi nhánh 2 | 12.573.329 | 8.353.460 |
| - Chi nhánh 5 | 114.655.663 | - |
| **Cộng** | **942.295.948** | **10.566.770** |

## 28. 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 | 118.346.844.146 | 191.500.084.287 |
| **Cộng** | **118.346.844.146** | **191.500.084.287** |

## 29. 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 Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Công ty con |
| Công ty cổ phần Đông Quang Holdings | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT |
| CTCP Thái Hà Number One | 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 |
| 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** | **64.728.113.285** | **5.505.982.568** |
| Doanh thu thi công công trình - CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 2.962.577.289 | - |
| 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 |
| **Doanh thu tài chính** | **19.331.400.000** | **33.750.000.000** |
| Cổ tức nhận được từ CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 19.331.400.000 | 33.750.000.000 |
| **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** | **15.531.400.963** | **6.954.060.826** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 2.403.955.571 | 6.954.060.826 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Nam Định | 13.127.445.392 | - |
| **Trả trước cho người bán** | - | **80.000.000.000** |
| Công ty cổ phần Đông Quang Holdings | - | 80.000.000.000 |
| **Người mua trả tiền trước** | **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 |

## 30. 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 riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng 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 |