

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ĐÔNG
SƠN
HOLDINGS

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN
HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐÔNG
SƠN HOLDINGS, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN
HOLDINGS, ST=Hà Nội,
UID=MST:0104291191
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.10.15
10:14:44+0700
Foxit PDF Reader
Version: 2025.3.0

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ
CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC
QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ
CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 do Sở kế hoạch và
đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009 và Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp thay đổi lần
thứ 21 ngày 18/9/2026)



NIÊM YẾT CÔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 772../QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 10 năm 2026)

Bản cáo bạch này và các phụ lục của Bản cáo bạch sẽ được cung cấp từ ngày
..... tại:



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Địa chỉ: Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3556 7799 Website: <https://htds.vn>



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ASEAN

Địa chỉ: Tầng 4, 5, 6 và 7 số 3 Đặng Thái Thân, P. Cửa Nam, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6275 8668 Fax: (84-24) 6275 3816

Website: <http://www.aseansc.com.vn>

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Tiến Hưng

Chức vụ: Tổng giám đốc

Số điện thoại: (84-24) 3556 7799

Hà Nội, tháng 09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009 và Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/9/2026)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Mã cổ phiếu: DSH

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết : 35.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu cổ phiếu)

Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá: 350.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC NĂM 2024, NĂM 2025 VÀ SOÁT XÉT BCTC BÁN NIÊN 2026:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Địa chỉ trụ sở chính: A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, P. Hà Đông, TP Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7303 3668 Fax:

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ASEAN

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4,5,6,7, Số 3 Đặng Thái Thân, Phường Cửa Nam, TP. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 6275 8668 Fax: (84-24) 6275 3816

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức đăng ký niêm yết	7
2. Tổ chức tư vấn	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế	7
2. Rủi ro về luật pháp	11
3. Rủi ro đặc thù	11
4. Rủi ro quản trị công ty	13
5. Rủi ro khác	14
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	16
1. Thông tin chung về Tổ chức đăng ký niêm yết	16
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức đăng ký niêm yết	17
3. Cơ cấu tổ chức Công ty	18
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty	19
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:	25
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức đăng ký niêm yết	26
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác:	28
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	30
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	31
10. Hoạt động kinh doanh	31
11. Chính sách đối với người lao động	83
12. Chính sách cổ tức	86
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	86
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty và việc niêm yết cổ phiếu	86
15. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	87

16. Thông tin về việc Công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty không bị xử lý vi phạm trong thời hạn 02 năm tính đến thời điểm đăng ký niêm yết do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị trường chứng khoán quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15. 87

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....88

1. Kết quả hoạt động kinh doanh..... 88
2. Tình hình tài chính 97
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty 126
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 129

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....136

1. Thông tin về cổ đông sáng lập 136
2. Thông tin về cổ đông lớn 136
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng 139

VII. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 161

1. Loại cổ phiếu:..... 161
2. Mệnh giá cổ phiếu:..... 161
3. Mã cổ phiếu:..... 161
4. Tổng giá số cổ phiếu đăng ký niêm yết:..... 161
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 161
6. Phương pháp tính giá..... 162
7. Các loại thuế có liên quan 164

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 167

IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 167

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT, TỔ CHỨC TƯ VẤN 168

XI. PHỤ LỤC.....169

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	26
Bảng 2: Kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang năm 2026	26
Bảng 3: Tình hình biến động các khoản góp vốn, thoái vốn của DSH tính đến 30/06/2026 ...	28
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 03/09/2026	30
Bảng 5: Danh sách ngành nghề kinh doanh của Công ty	31
Bảng 6: Một số dự án thi công, xây dựng Công ty đã và đang thực hiện	41
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty (Hợp nhất)	43
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu Công ty (Công ty mẹ)	43
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty (Hợp nhất)	45
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty (Công ty mẹ)	45
Bảng 11: Giá trị tài sản cố định (Hợp nhất)	47
Bảng 12: Tình hình tài sản cố định (Công ty mẹ)	47
Bảng 13: Giá trị tài sản lớn.....	48
Bảng 14: Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Hợp nhất)	50
Bảng 15: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	53
Bảng 16: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Hợp nhất) (*).....	53
Bảng 17: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Công ty mẹ) (**)	53
Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ	55
Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất	55
Bảng 20: Danh mục hợp đồng lớn đã ký kết và đang thực hiện của Công ty	58
Bảng 21: Các khách hàng lớn của Công ty	67
Bảng 22: Các nhà cung cấp lớn của Công ty.....	70
Bảng 23: So sánh các chỉ tiêu tài chính của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành năm 2025	74
Bảng 24: Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty	83
Bảng 25: Bảng số lượng và thu nhập người lao động trong Công ty trong năm 2024-2025 ...	84
Bảng 26: Tình hình chi trả cổ tức của Công ty qua các năm.....	86
Bảng 27: Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)	88

Bảng 28: Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Công ty mẹ).....	91
Bảng 29: Vốn chủ sở hữu của Công ty (Hợp nhất)	97
Bảng 30: Vốn chủ sở hữu của Công ty (Công ty mẹ)	97
Bảng 31: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh (Hợp nhất).....	98
Bảng 32: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh (Công ty mẹ)	100
Bảng 33: Khấu hao tài sản cố định.....	102
Bảng 34: Tình hình các khoản phải thu (Hợp nhất)	103
Bảng 35: Tình hình các khoản phải thu (Công ty mẹ)	104
Bảng 36: Chi tiết Trả trước cho người bán ngắn hạn	105
Bảng 37: Các khoản phải thu lớn tại thời điểm 30/06/2026 tại Báo cáo tài chính hợp nhất..	107
Bảng 38: Chi tiết các khoản tạm ứng	108
Bảng 39: Tình hình các khoản phải thu với bên liên quan.....	109
Bảng 40: Tình hình các khoản phải thu quá hạn tại ngày 30/06/2026 (Hợp nhất).....	111
Bảng 41: Tình hình các khoản phải thu quá hạn tại ngày 30/06/2026 (Công ty mẹ).....	111
Bảng 42: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty.....	111
Bảng 43: Tình hình các khoản phải trả (Hợp nhất)	112
Bảng 44: Tình hình các khoản phải trả (Công ty mẹ)	114
Bảng 45: Số dư khoản vay và nợ thuê tài chính (Hợp nhất)	115
Bảng 46: Số dư khoản vay và nợ thuê tài chính (Công ty mẹ)	116
Bảng 47: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Hợp nhất)	121
Bảng 48: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Công ty mẹ)	121
Bảng 49: Trích lập các quỹ theo luật định trong năm (Hợp nhất).....	122
Bảng 50: Trích lập các quỹ theo luật định trong năm (Công ty mẹ).....	122
Bảng 51: Một số Chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	122
Bảng 52: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026.....	129
Bảng 53: Chi tiết kế hoạch doanh thu năm 2026 của Công ty mẹ	133
Bảng 54: Dự kiến doanh thu thu phí năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (công ty con của DSH)	134
Bảng 55: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 03/09/2026	136
Bảng 56: Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần của Cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn.....	136

Bảng 57: Danh sách các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan	138
Bảng 58: Danh sách cổ đông bị hạn chế chuyển nhượng.....	161
Bảng 59: Danh sách các cổ đông phải thực hiện cam kết hạn chế chuyển nhượng	162

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty	18
Hình 2: Cơ cấu bộ máy của Công ty	19
Hình 3: Lưu đồ tóm tắt Quy trình thực hiện thi công công trình, dự án của Công ty	40
Hình 4: Quy mô của một số doanh nghiệp xây dựng năm 2025	75
Hình 5: Hoạt động kinh doanh của một số doanh nghiệp xây dựng năm 2025	76

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Bà Nguyễn Thị Minh Huệ	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Lương Thị Thu Hà	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ASEAN

Đại diện được ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ Phong Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Căn cứ Giấy Ủy Quyền số 04/2026/UQ-CTHDQT ngày 21/09/2026 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho Phó Tổng Giám đốc Asean Securities).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Asean tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh số 06/2026/HĐTV/DSH - Asean Securities ký ngày 22/01/2026 với Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, ... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

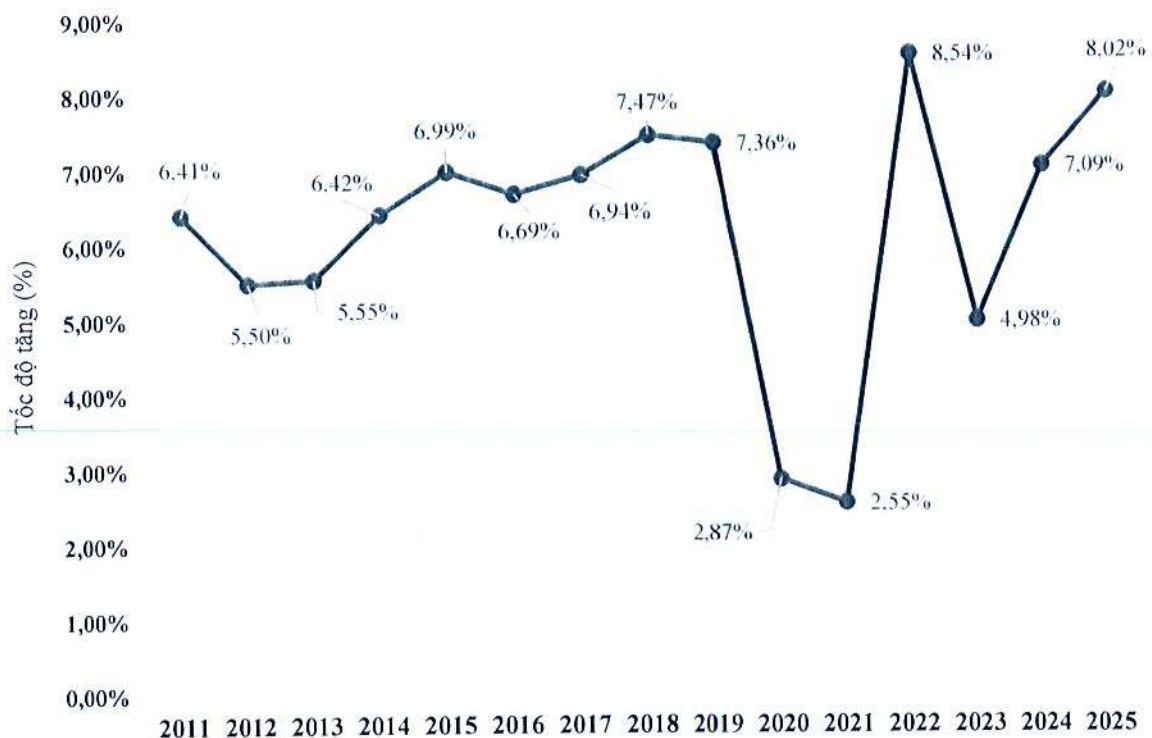
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo số liệu của Cục Thống kê, GDP năm 2024 đạt mức tăng 7,09%, chỉ thấp hơn tốc độ tăng

của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

Sang năm 2025, GDP tăng 8,02%, chỉ thấp hơn mức đỉnh 8,54% của năm 2022 trong giai đoạn mười lăm năm trở lại đây. Bước sang năm 2026, đà tăng trưởng tiếp tục duy trì ở mức cao. Cập nhật số liệu mới nhất đến 6 tháng đầu năm 2026 do Cục Thống kê công bố cho thấy GDP sáu tháng đầu năm 2026 tăng 8,18% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2025 tăng 7,63%). Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,87%, đóng góp 5,66%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,81%, đóng góp 47,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,09%, đóng góp 47,14%. Như vậy khu vực công nghiệp và xây dựng vẫn có dư địa tăng trưởng mạnh nhờ sự tích cực của đầu tư công và có đóng góp lớn trong tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2026.

Tốc độ tăng GDP Việt Nam, giai đoạn 2011-2025



Nguồn: Cục thống kê – Bộ tài chính

Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng kinh tế vẫn mang tính chu kỳ và tiềm ẩn rủi ro biến động trước các yếu tố khách quan như kinh tế thế giới suy giảm, chính sách tiền tệ - tài khóa thắt chặt hoặc tiến độ giải ngân đầu tư công không đạt kỳ vọng. Khi tăng trưởng chậm lại, Công ty có thể đối mặt với sự sụt giảm khối lượng hợp đồng mới, kéo dài thời gian nghiệm thu - thanh toán và biến động bất lợi về giá nguyên vật liệu đầu vào; trong khi các dự án đầu tư hạ tầng có thể chịu ảnh hưởng từ nhu cầu sử dụng công trình thấp hơn dự kiến, kéo dài thời gian thu hồi vốn và gia tăng áp lực trả nợ vay dài hạn. Để chủ động ứng phó, Công ty đã và đang đa dạng hóa danh mục dự án và

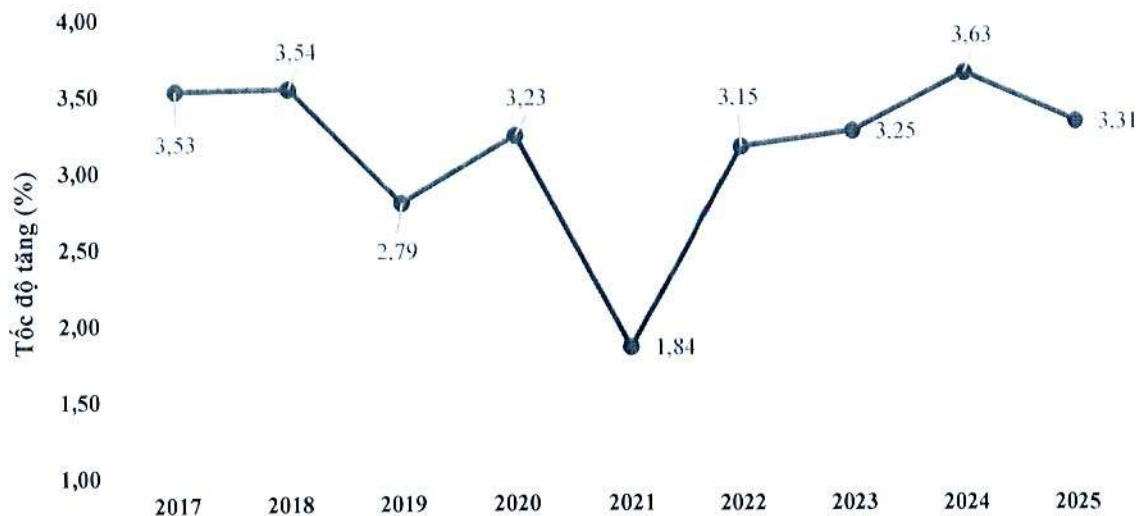
khách hàng, ưu tiên các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước có tính ổn định cao; đưa điều khoản điều chỉnh giá theo biến động chi phí nguyên vật liệu vào hợp đồng; kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, công nợ và cơ cấu vốn vay; đồng thời theo dõi sát các chỉ báo kinh tế vĩ mô để linh hoạt điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường.

1.2. Lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có tác động đến toàn bộ nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Đặc biệt, đối với các hợp đồng xây dựng, xây lắp theo hình thức trọn gói hoặc đơn giá cố định - phổ biến tại các dự án đầu tư công - khi giá nguyên vật liệu biến động tăng sau thời điểm ký kết hợp đồng, doanh nghiệp sẽ phải gánh chịu phần chênh lệch chi phí, làm thu hẹp biên lợi nhuận thực hiện so với dự toán ban đầu. Đối với mảng đầu tư dự án hạ tầng, lạm phát cao còn kéo theo áp lực thắt chặt chính sách tiền tệ, lãi suất vay vốn gia tăng, làm tăng chi phí tài chính trong suốt vòng đời dự án và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư dài hạn. Trong những năm gần đây, Chính phủ đã triển khai quyết liệt các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô, nhờ đó mà từ năm 2015 trở lại đây, lạm phát duy trì ở mức thấp. CPI bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm 2023, mức phù hợp với mục tiêu Quốc hội đề ra. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2024 tăng 2,71% so với năm 2023.

Trong năm 2025, chỉ số CPI tiếp tục được kiểm soát. CPI bình quân cả năm 2025 tăng 3,31% so với năm 2024, đạt mục tiêu quốc hội đề ra. Sang năm 2026, CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2026 tăng 4,38% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4,12%. Chỉ số CPI bình quân 6 tháng đầu năm tăng chủ yếu đến từ nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 4,79%, tác động làm CPI chung tăng 1,72 điểm phần trăm và nhóm nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6,72%, tác động làm CPI chung tăng 1,53 điểm phần trăm.

**Tốc độ tăng CPI bình quân năm so với năm trước,
giai đoạn 2017-2025**



Nguồn: Cục thống kê – Bộ tài chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty luôn chịu tác động trực tiếp và gián tiếp từ những thay đổi trong mặt bằng giá. Sự biến động của lạm phát sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới giá cả nguyên vật liệu đầu vào cũng như các kế hoạch đầu tư, kinh doanh của Công ty. Công ty luôn chủ động trong việc ký kết các hợp đồng cung cấp nguyên liệu, đa dạng hóa nhà cung cấp và dự trữ nguyên vật liệu tồn kho phù hợp. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện các giải pháp như đàm phán, đưa điều khoản điều chỉnh giá theo biến động chỉ số giá nguyên vật liệu vào hợp đồng thi công; tính toán đầy đủ khoản dự phòng trượt giá khi lập dự toán, tham gia đấu thầu; ưu tiên sử dụng nguồn vốn vay lãi suất cố định hoặc thực hiện các công cụ phòng ngừa rủi ro lãi suất đối với các khoản vay dài hạn tài trợ dự án hạ tầng; đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công, rút ngắn thời gian thực hiện dự án nhằm giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của biến động giá theo thời gian.

1.3. Rủi ro về lãi suất

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, xây lắp và đầu tư dự án, rủi ro lãi suất là rủi ro phát sinh do đặc thù ngành nghề đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian thi công và thu hồi vốn kéo dài, trong khi nguồn vốn tài trợ cho hoạt động thi công cũng như đầu tư dự án chủ yếu đến từ vốn vay ngân hàng bên cạnh vốn chủ sở hữu. Cơ cấu vốn vay của doanh nghiệp trong ngành thường bao gồm cả các khoản vay ngắn hạn để tài trợ vốn lưu động phục vụ thi công công trình và các khoản vay trung, dài hạn để đầu tư dự án, máy móc thiết bị thi công. Do đó, khi lãi suất thị trường biến động tăng, chi phí lãi vay sẽ gia tăng tương ứng, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính, hiệu quả đầu tư và lợi nhuận của Công ty; mức độ ảnh hưởng cụ thể đối với từng doanh nghiệp sẽ khác nhau tùy thuộc vào quy mô dư nợ vay, tỷ trọng vay có lãi suất thả nổi và tiến độ triển khai của các dự án đang thực hiện.

Theo số liệu của Cục thống kê, mặt bằng lãi suất huy động duy trì xu hướng giảm. Trong tháng 5/2026, lãi suất tiền gửi bình quân bằng đồng Việt Nam của ngân hàng thương mại (NHTM) trong nước ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,1%-4,6%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,9%-7,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng; 5,7%-7,1%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng đến 24 tháng và 7,1%-7,6%/năm đối với kỳ hạn trên 24 tháng. Lãi suất cho vay bình quân của NHTM trong nước đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 8,0%-10,1%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,9%/năm, thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (4,0%/năm).

Nhận thức được tác động của biến động lãi suất đối với chi phí tài chính và hiệu quả hoạt động, Công ty thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường tiền tệ, chính sách điều hành của Ngân hàng Nhà nước và mặt bằng lãi suất của các tổ chức tín dụng. Trên cơ sở nhu cầu vốn và dòng tiền của từng dự án, Công ty chủ động cân đối cơ cấu các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn, cũng như giữa các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Đồng thời, Công ty tích cực đàm phán với các tổ chức tín dụng để lựa chọn mức lãi suất, thời hạn vay và lịch trả nợ phù hợp; tận dụng các chương trình tín dụng ưu đãi và từng bước đa dạng hóa các nguồn huy động vốn hợp pháp. Công ty cũng chú trọng quản trị dòng tiền, thu hồi công nợ, duy trì nguồn dự phòng thanh khoản và đánh giá ảnh hưởng của các kịch bản biến động lãi suất để kịp thời xây dựng phương án ứng phó.

2. Rủi ro về luật pháp

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của DSH. Các hoạt động kinh doanh, kế hoạch, chiến lược của DSH đang chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, ... và các văn bản pháp luật liên quan khác. Ngoài ra, là một công ty đại chúng đang giao dịch trên sàn UPCoM, DSH còn chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan. Các văn bản pháp luật của Việt Nam đang dần hoàn thiện và thường xuyên sửa đổi, thay thế nên ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung.

Công ty thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động doanh nghiệp, đầu tư, đấu thầu, xây dựng, môi trường, thuế, đất đai và chứng khoán. Các hợp đồng, hồ sơ đầu tư, đấu thầu, xây dựng và các giao dịch trọng yếu được Công ty rà soát về mặt pháp lý trước khi ký kết hoặc triển khai; đối với các vấn đề phức tạp, Công ty thực hiện tham vấn các tổ chức tư vấn, kiểm toán hoặc chuyên gia độc lập khi cần thiết.

Bên cạnh đó, Công ty từng bước hoàn thiện hệ thống quy trình tuân thủ nội bộ, phân định trách nhiệm giữa các bộ phận và phổ biến các quy định pháp luật đến cán bộ, người lao động có liên quan. Với tư cách là công ty đại chúng đăng ký giao dịch trên UPCoM, Công ty chú trọng thực hiện đầy đủ và đúng thời hạn các nghĩa vụ về công bố thông tin, báo cáo tài chính, quản trị công ty và các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro về hoạt động xây dựng

Trong quá trình thi công có thể xảy ra rủi ro điều kiện địa chất không lường trước được, biện pháp quản lý thi công và khảo sát kém, nhà thầu thiếu kinh nghiệm, các thay đổi trọng yếu trong thiết kế làm cho tiến độ dự án bị kéo dài, ảnh hưởng không tốt đến dòng tiền dự án.

Đối với các dự án xây dựng, Công ty chú trọng thực hiện công tác khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn và đánh giá điều kiện thực tế trước khi triển khai. Công ty ưu tiên lựa chọn các đơn vị khảo sát, thiết kế, tư vấn, nhà thầu và nhà cung cấp có năng lực, kinh nghiệm phù hợp; đồng thời quy định cụ thể trong hợp đồng về chất lượng, tiến độ, bảo hành, điều chỉnh giá, trách nhiệm do chậm tiến độ và nghĩa vụ bồi thường.

Trong quá trình thi công, Công ty thực hiện giám sát chất lượng vật liệu, khối lượng, tiến độ và kiểm soát các thay đổi liên quan đến thiết kế hoặc biện pháp thi công. Công ty đồng thời xây

đựng kế hoạch tiến độ, bố trí nguồn lực và phương án dự phòng cho các hạng mục trọng yếu, cũng như thực hiện mua các loại bảo hiểm công trình, bảo hiểm trách nhiệm và bảo hiểm tai nạn lao động phù hợp với đặc điểm của từng dự án.

3.2 *Rủi ro về hoạt động đầu tư*

Song hành với hoạt động xây dựng, Công ty có hoạt động đầu tư dự án như đầu tư vào doanh nghiệp BOT, ... và bước đầu tìm kiếm đầu tư các dự án bất động sản, khu công nghiệp, nhà ở xã hội, ... Doanh thu của nhóm ngành này có thể bị ảnh hưởng bởi chu kỳ phát triển kinh tế, chính sách của nhà nước.

Trước khi quyết định đầu tư vào các dự án BOT, bất động sản, khu công nghiệp, nhà ở xã hội và các lĩnh vực liên quan, Công ty thực hiện nghiên cứu, đánh giá và thẩm định các yếu tố về thị trường, hiệu quả tài chính, khả năng thu hồi vốn, pháp lý, quy hoạch, phương án huy động vốn, năng lực đối tác và điều kiện kinh tế vĩ mô. Các dự án được xem xét trên cơ sở nhiều kịch bản khác nhau, có tính đến biến động lãi suất, chi phí nguyên vật liệu, tiến độ giải phóng mặt bằng, chính sách của Nhà nước và nhu cầu thị trường.

Công ty định hướng đa dạng hóa danh mục đầu tư, hạn chế việc tập trung nguồn vốn quá lớn vào một dự án, địa bàn hoặc phân khúc nhất định, đồng thời ưu tiên các dự án phù hợp với năng lực và định hướng phát triển dài hạn. Trong quá trình triển khai, Công ty thường xuyên theo dõi tiến độ, chi phí, doanh thu và dòng tiền để kịp thời điều chỉnh quy mô, tiến độ, cơ cấu vốn, phương án hợp tác hoặc xem xét chuyển nhượng, thoái vốn trong trường hợp cần thiết.

3.3 *Rủi ro về tài chính*

Do đặc thù các dự án đầu tư đòi hỏi quy mô vốn lớn, khả năng tiếp cận và chi phí tài trợ vốn của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ điều kiện kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước, mặt bằng lãi suất, hạn mức tín dụng, khung pháp lý quản lý tín dụng - chứng khoán, cũng như tính khả thi của từng dự án. Nhận thức rõ điều này, Công ty luôn chủ động lập kế hoạch và thu xếp nguồn vốn trước khi đầu tư, nhờ đó đã đảm bảo đủ nguồn tài trợ duy trì đúng tiến độ các dự án hiện hành. Đối với các dự án tương lai, bên cạnh việc thẩm định kỹ lưỡng thị trường và hành lang pháp lý, Công ty tiếp tục đa dạng hóa nguồn tài trợ, chủ động làm việc với các ngân hàng và định chế tài chính để cơ cấu nợ hợp lý, tiếp cận các ưu đãi lãi suất và chính sách hỗ trợ tài chính nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro vốn.

3.4 *Rủi ro kỹ thuật*

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, thi công xây lắp. Theo đó, Công ty có thể gặp phải các rủi ro xuất phát từ việc kỹ thuật thi công không đảm bảo dẫn đến công trình không đạt yêu cầu về chất lượng, không được chủ đầu tư nghiệm thu hoặc tiềm tàng các yếu tố dẫn đến tai nạn, thiệt hại khác. Nhận thức rõ vấn đề này, Công ty đã chú trọng nghiên cứu kỹ phương án kỹ thuật, phương án thi công; tuyển chọn nhân sự đủ tay nghề, có trình độ chuyên môn, đồng thời chú trọng công tác đào tạo cho cán bộ công nhân viên; thực hiện giám sát chặt chẽ công tác thi công các gói thầu, dự án để giảm thiểu các rủi ro về kỹ thuật; tham vấn ý kiến các chuyên gia trong ngành để tư vấn cho Ban lãnh đạo và các Ban chuyên môn.

3.5 Rủi ro đặc thù khi đầu tư tại các dự án BOT

Các dự án BOT thường có thời gian hoàn vốn dài, trong suốt vòng đời dự án, các thay đổi về chính sách pháp luật, thay đổi về quy định, định hướng phát triển kinh tế xã hội, các sự kiện bất khả kháng có thể gây ảnh hưởng đến nguồn thu của các dự án BOT. Bên cạnh việc kéo dài thời gian hoàn vốn, các dự án BOT còn đối mặt với rủi ro sụt giảm doanh thu do chậm điều chỉnh phí, phân tán lưu lượng khi mở các tuyến đường mới theo quy hoạch, chậm giải phóng mặt bằng, biến động lãi suất vốn vay dài hạn và áp lực dư luận địa phương.

Để kiểm soát và hạn chế các rủi ro trong quá trình vận hành, khai thác và thu phí dự án BOT, Công ty thường xuyên theo dõi, khảo sát lưu lượng phương tiện và nhu cầu vận tải trên tuyến; cập nhật quy hoạch, định hướng phát triển mạng lưới giao thông có liên quan và phối hợp với các đơn vị chuyên môn, trong đó có Viện Chiến lược và Phát triển Giao thông vận tải, để đánh giá, dự báo lưu lượng và doanh thu của dự án.

Đồng thời, Công ty thực hiện duy tu, bảo dưỡng định kỳ, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý, vận hành nhằm duy trì chất lượng dịch vụ, bảo đảm an toàn giao thông và nâng cao năng lực thông hành của tuyến. Công ty cũng chủ động phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để rà soát, điều chỉnh các nội dung của hợp đồng dự án phù hợp với lộ trình điều chỉnh mức thu, biến động lãi suất và các điều kiện thực tế trong quá trình khai thác; đồng thời áp dụng các giải pháp tài chính phù hợp nhằm hạn chế tác động của biến động lãi suất và dòng tiền.

Đối với rủi ro suy giảm doanh thu do các nguyên nhân khách quan, Công ty thường xuyên cập nhật và thực hiện các cơ chế, chính sách của Nhà nước về xử lý khó khăn, vướng mắc đối với các dự án BOT giao thông, bao gồm các cơ chế quy định tại Nghị định số 122/2026/NĐ-CP ngày 03/04/2026. Bên cạnh đó, Công ty tích cực tham gia các cuộc họp, trao đổi và đóng góp ý kiến đối với việc hoàn thiện chính sách về đầu tư theo phương thức PPP, nhằm góp phần xây dựng cơ chế phân bổ và xử lý rủi ro phù hợp, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng và nhà đầu tư.

4. Rủi ro quản trị công ty

Trong bất kỳ ngành nghề nào, việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Rủi ro quản trị có thể xuất phát từ những nguyên nhân chủ quan (sai sót của các cấp quản lý trong năng lực) và khách quan (biến động thị trường, thay đổi môi trường pháp lý) gây ra tác động trực tiếp đến công tác quản trị tài chính, năng suất lao động.

Công ty chú trọng xây dựng cơ cấu quản trị phù hợp với quy mô và lĩnh vực hoạt động, bảo đảm sự phân định rõ ràng về quyền hạn, trách nhiệm giữa các cấp lãnh đạo và các bộ phận chuyên môn. Các quyết định trọng yếu liên quan đến đầu tư, vay vốn, bảo lãnh, giao dịch với bên liên quan và sử dụng tài sản được thực hiện theo đúng trình tự, thẩm quyền và quy định nội bộ của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty từng bước hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và kiểm toán nội bộ nhằm phát hiện, hạn chế các sai sót, gian lận, xung đột lợi ích và việc sử dụng nguồn lực chưa hiệu quả. Công ty cũng chú trọng nâng cao năng lực, đạo đức nghề nghiệp của đội ngũ quản lý, xây dựng cơ chế đánh giá và đãi ngộ phù hợp, đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin và hệ thống báo cáo để hỗ trợ quá trình quản trị, điều hành. Song song đó, Công ty tiếp tục tăng cường quản trị công ty theo các chuẩn mực, thông lệ quản trị áp dụng đối với công ty niêm yết theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành, chú trọng tính minh bạch trong công bố thông tin và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông. Đây được xem là nền tảng quan trọng giúp Công ty củng cố uy tín, gia tăng niềm tin của nhà đầu tư và hướng tới mục tiêu phát triển ổn định, bền vững trong dài hạn.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, các biến động của chính trị - xã hội, ...

Đối với các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh và biến động chính trị – xã hội, Công ty chủ động xây dựng các phương án ứng phó và kế hoạch duy trì hoạt động kinh doanh phù hợp. Công ty thường xuyên kiểm tra hệ thống phòng cháy, chữa cháy, trang bị các thiết bị an toàn, tổ chức hướng dẫn và diễn tập xử lý sự cố, đồng thời tuân thủ các quy định về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

Ngoài ra, Công ty thực hiện mua các loại bảo hiểm phù hợp đối với tài sản, công trình, cháy nổ, trách nhiệm và con người; đồng thời định kỳ rà soát phạm vi và giá trị bảo hiểm. Công ty cũng chú trọng sao lưu dữ liệu, bảo vệ hệ thống công nghệ thông tin, đa dạng hóa nguồn cung và đối tác, duy trì nguồn tiền dự phòng và hạn mức tín dụng nhằm hạn chế thiệt hại và bảo đảm khả năng duy trì hoạt động khi xảy ra sự cố.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

- | | |
|---|--|
| • Bản cáo bạch | : Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings |
| • BCTC | : Báo cáo tài chính |
| • BOT HN-BG | : Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang |
| • CBCNV | : Cán bộ, công nhân viên |
| • CBTT | : Công bố thông tin |
| • DSH/Công ty/ Tổ chức đăng ký niêm yết | : Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings |
| • CTCP | : Công ty Cổ phần |

• CTCK	: Công ty Chứng khoán
• ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
• Điều lệ	: Điều lệ Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
• DTT	: Doanh thu thuần
• ĐVT	: Đơn vị tính
• EPS	: Earning Per Share - Là lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu
• Giấy CN ĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
• HĐQT	: Hội đồng Quản trị
• LNST	: Lợi nhuận sau thuế
• NHNN	: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
• SXKD	: Sản xuất kinh doanh
• Thuế GTGT	: Thuế Giá trị gia tăng
• Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
• Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
• TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
• TSCĐ	: Tài sản cố định
• TTCK	: Thị trường chứng khoán
• UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
• VSDC	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
• Luật Doanh nghiệp	: Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi bổ sung.
• Luật Chứng khoán	: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Thông tin chung về Tổ chức đăng ký niêm yết

Tên đầy đủ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

Tên viết tắt : Dong Son Holdings., JSC

Tên tiếng Anh : Dong Son Holdings Joint Stock Company

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104291191 do Sở kế hoạch và đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009 và Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/9/2026.

Địa chỉ trụ sở chính : Số 2 Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 3556 7799

Fax : Không có

Email : hatangdongson@htds.vn

Website : <https://htds.vn>

Vốn điều lệ đăng ký : 350.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)

Vốn điều lệ thực góp : 350.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)

Ngày trở thành công ty đại chúng : 29/03/2024

Ngày hoàn tất đăng ký công ty đại chúng : 25/11/2024

Logo Công ty : 

Ngành nghề kinh doanh chính : Xây dựng công trình đường bộ

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Tiến Hưng - Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Minh Dũng - Phó Tổng Giám đốc

Mã cổ phiếu : DSH

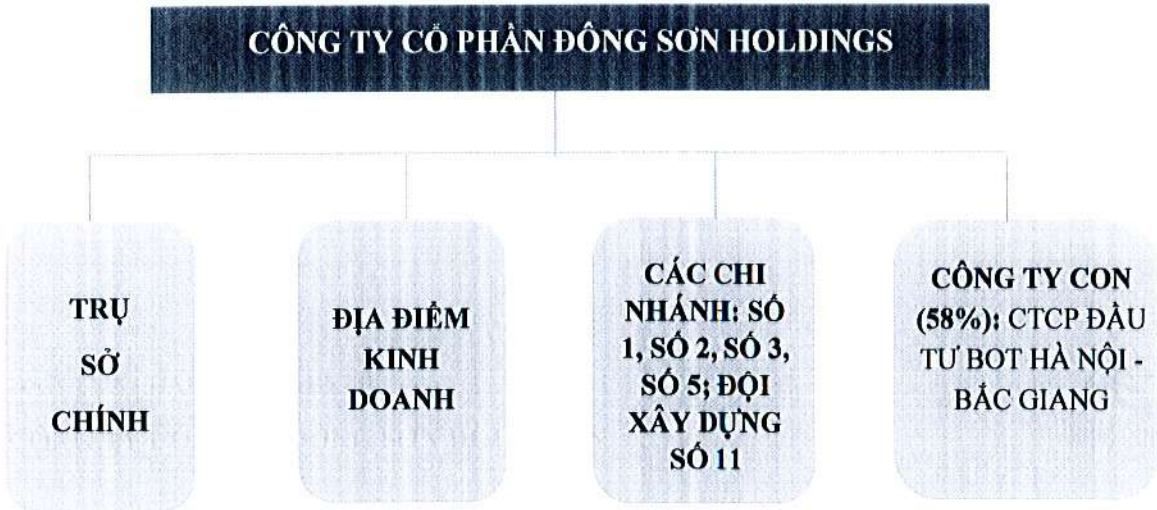
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức đăng ký niêm yết

Năm	Quá trình hình thành và phát triển
2009	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (nguyên là Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại 319) được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ nhất ngày 09/12/2009 trên cơ sở góp vốn giữa ba Doanh nghiệp là: Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng, Công ty Cổ phần VINA INVEST và Công ty Cổ phần Thép Châu Âu (Theo văn bản chấp thuận số 6113/BQP-KT ngày 12/11/2009 của Bộ Quốc phòng). Sau khi thành lập, Công ty được tổ chức hoạt động theo hình thức là công ty con của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng với các ngành nghề SXKD chính là: đầu tư bất động sản, xây dựng và kinh doanh thương mại.
2016	Ngày 21/10/2016, Bộ Quốc phòng có văn bản số 10430/BQP-KTe về việc đồng ý cho Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng được thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319 từ 51% còn 15%. Thực hiện văn bản trên, Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng đã tiến hành thủ tục thoái vốn Nhà nước theo quy định.
2017	Ngày 07/11/2017, Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng hoàn thành việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319 và giảm tỷ lệ sở hữu xuống 15%.
	Ngày 31/10/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 319 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 10 ngày 31/10/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp).
2019	Trải qua hơn 10 năm thành lập và hoạt động, Công ty đã vượt qua nhiều khó khăn, thách thức, từng bước khẳng định sự phát triển, xây dựng uy tín và thương hiệu trên thị trường. Với vai trò là một doanh nghiệp quân đội, dưới sự lãnh đạo, chỉ đạo của Bộ Quốc phòng, lãnh đạo Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng; được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Đảng, chính quyền nhân dân các địa phương; các sở, ban, ngành trong và ngoài Quân đội, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn đã hoàn thành các nhiệm vụ được giao và duy trì hoạt động kinh doanh có hiệu quả. Công ty đã tham gia thi công và hoàn thành nhiều công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp trên phạm vi toàn quốc. Các công trình do Công ty thi công đều đảm bảo an toàn, chất lượng và tiến độ, được Chủ đầu tư và các bên liên quan đánh giá cao. Công ty cũng đã tham gia đầu tư một số dự án BOT công trình giao thông có tổng mức đầu tư lớn và đã đưa dự án vào khai thác, thu hồi vốn đảm bảo đúng phương án đề ra.

Năm	Quá trình hình thành và phát triển
2024	Ngày 25/11/2024, Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn được xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng (công văn số 7934/UBCK-GSDC ngày 25/11/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước). Ngày 09/12/2024, Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn được đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam với mã chứng khoán DSH.
2025	Ngày 03/04/2025, Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn được chấp thuận đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM (Quyết định số 300/QĐ-SGDHN ngày 03/04/2025 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội). Ngày 22/04/2025, Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM, mã cổ phiếu DSH, giá tham chiếu tại ngày giao dịch đầu tiên là 18.000 đồng/cổ phiếu. Quý IV/2025, DSH đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK ngày 06/10/2025 để tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng. Ngày 11/12/2025, 25.000.000 cổ phiếu DSH tăng thêm được đăng ký bổ sung tại VSDC. Ngày 18/12/2025, DSH được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng. Ngày 25/12/2025, 25.000.000 cổ phiếu DSH tăng thêm được chấp thuận đăng ký giao dịch bổ sung tại UPCoM.
2026	Ngày 22/04/2026, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn thông qua đổi tên thành Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings.

3. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty

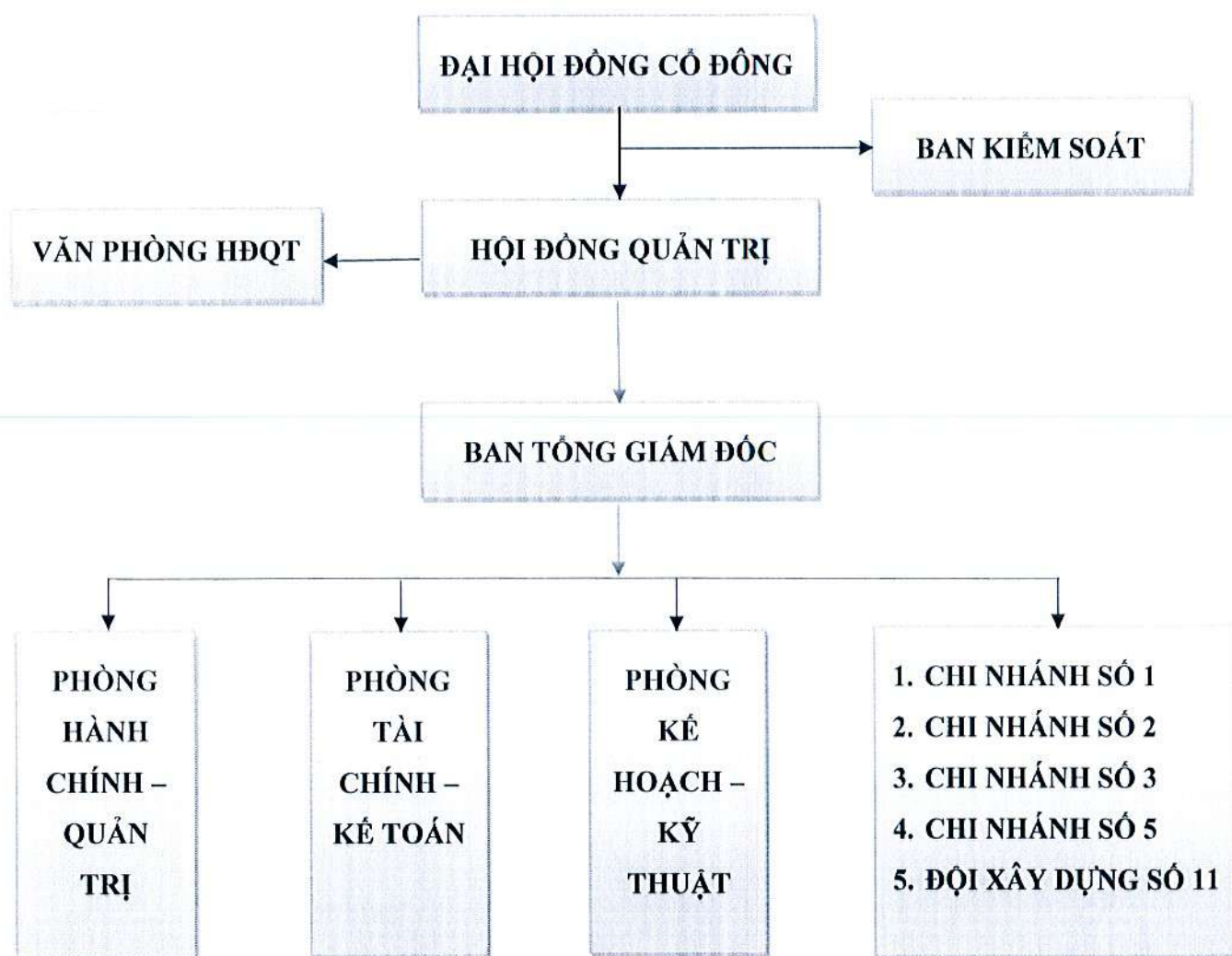


(Nguồn: Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings)

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ Các chi nhánh số 1, số 2, số 3 và số 5: Số 2 Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Thành Phố Hà Nội.
- Địa chỉ Đội xây dựng số 11: Khu Dân Cư An Sương, phường Đông Hưng Thuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Địa điểm kinh doanh: Khu B53, đường Anh Dũng, thôn Cầu, xã Vĩnh Thanh, TP Hà Nội
- Địa chỉ Công ty con do Đông Sơn sở hữu 58% vốn: 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.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Hình 2: Cơ cấu bộ máy của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings)

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hiện tại, Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty cổ phần gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp.

Bộ máy quản lý được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Điều lệ, Pháp luật.

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, là Cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được luật pháp và điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là Cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định. Hội đồng quản trị có 05 thành viên. Hội đồng quản trị bầu 01 thành viên làm Chủ tịch.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Minh Huệ	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Nguyễn Thành Trung	Phó chủ tịch/Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
3	Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Nguyễn Giang Nam	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Lại Thành Nam	Thành viên Hội đồng quản trị

4.3. Văn phòng Hội đồng quản trị

- Thực hiện các công việc văn phòng, văn thư, thư ký thuộc HĐQT, BKS; ghi chép biên bản và lưu trữ các nghị quyết, quyết định, các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT, BKS;
- Lập, quản lý sổ cổ đông; thực hiện việc quan hệ cổ đông; tiếp nhận và hướng dẫn, giải thích cho các cổ đông những vấn đề cổ đông quan tâm;
- Lập báo cáo về cổ đông để trình người có thẩm quyền ký, gửi các cơ quan Nhà nước theo quy định;
- Đầu mối cung cấp cho các cổ đông, các nhà đầu tư, các thành viên HĐQT, BKS, các bộ

phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin về tình hình, kết quả hoạt động của Công ty;

- Tham mưu, đề xuất với HĐQT và Chủ tịch HĐQT trong việc đưa ra những đường lối, chính sách, quyết định của HĐQT về những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT và Chủ tịch HĐQT.

4.4. Ban kiểm soát (BKS)

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan có nhiệm vụ giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT, Tổng Giám đốc và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba (03) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ năm (05) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Danh sách thành viên BKS gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lương Thị Thu Hà	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Đỗ Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban Kiểm soát

4.5. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty là người điều hành, quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị và pháp luật về các quyết định của mình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Xác định cơ cấu tổ chức, trách nhiệm và quyền hạn của các đơn vị trực thuộc, các cấp quản lý trong công ty, xây dựng kế hoạch sản xuất dài hạn và hàng năm, các phương án kinh doanh, các dự án đầu tư mới, liên doanh liên kết trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Tiến Hưng	Tổng Giám đốc
2	Đậu Hiếu Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
4	Trần Tuấn Hưng	Phó Tổng Giám đốc

4.6. Các khối cơ quan chuyên môn

✦ **Phòng Hành chính – Quản Trị:**

- Xây dựng cơ cấu tổ chức nhân sự cho các phòng ban trong Công ty. Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về việc sắp xếp, bố trí và phát triển nhân sự thông qua việc phân tích cơ cấu tổ chức, đánh giá kết quả công việc và năng lực nhân sự;
- Hàng năm tiến hành xây dựng kế hoạch nhân sự và chiến lược phát triển nguồn nhân lực cho Công ty, tính toán ngân sách liên quan đến chi phí lao động (quỹ lương, chi phí đào tạo, BHXH, BHYT, chi phí đồng phục,...). Tham gia hoặc phối hợp với các đối tác tổ chức khảo sát lương và thực hiện khảo sát các chi phí lao động trên thị trường để làm cơ sở xây dựng chính sách nhân sự hàng năm. Thực hiện khảo sát chính sách nhân sự, mức độ hài lòng của nhân viên để cải tiến chính sách nhân sự;
- Xây dựng Quy chế tiền lương, Nội quy lao động, các Quy chế làm việc và quy trình, quy chế trong công tác tuyển dụng, đào tạo, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng, kỷ luật, đánh giá đối với nhân viên trong Công ty. Phối hợp với Công đoàn cơ sở Công ty xây dựng chương trình phúc lợi, khen thưởng hàng năm;
- Tổ chức và tiến hành các hoạt động nhân sự theo đúng quy định: tuyển dụng, đánh giá nhân sự, đánh giá kết quả công việc, đào tạo, thanh toán lương, chế độ phúc lợi... Quản lý hồ sơ, thông tin nhân sự theo quy định hiện hành;
- Xây dựng quy chế và thực hiện công tác văn thư, lưu trữ, quản lý hồ sơ pháp lý của Công ty. Đảm bảo các công tác hậu cần tại Công ty như: lễ tân, tiếp khách, văn phòng phẩm, đồng phục, quản lý điều động xe,... Đồng thời còn đảm bảo công tác an ninh, an toàn lao động, phòng cháy, chữa cháy trong doanh nghiệp;
- Thực hiện các thủ tục hành chính pháp lý, soạn thảo các văn bản hành chính (lich công tác tuần, sắp xếp lịch họp, lịch làm việc,...) và tổ chức các cuộc họp, sự kiện hàng năm của doanh nghiệp;
- Lên kế hoạch mua sắm, quản lý và hướng dẫn sử dụng các tài sản chung của doanh nghiệp. Phối hợp với phòng kế toán thực hiện việc kiểm kê và thanh lý tài sản;
- Tiến hành các công tác xây dựng cơ bản, sửa chữa, bảo trì, bảo hành tòa nhà văn phòng theo định kỳ. Sắp xếp, bố trí chỗ làm việc hợp lý cho từng phòng ban, bộ phận. Xây dựng các quy định và nâng cao tinh thần trách nhiệm trong việc giữ gìn tài sản chung, sử dụng tiết kiệm điện, nước, điện thoại và giữ gìn vệ sinh trong văn phòng;
- Chịu trách nhiệm lựa chọn và thuê đơn vị tư vấn các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty. Chẳng hạn như: xây dựng, sửa đổi, bổ sung các văn bản, quy định của Công ty; hỗ trợ các phòng ban trong Công ty các vấn đề pháp lý; đại diện cho Công ty khi xảy ra các tranh chấp.

➤ **Phòng Tài chính – Kế toán**

- Tổ chức việc thực hiện quy trình hạch toán kế toán;
- Lập báo cáo đảm bảo tuân thủ đúng các nguyên tắc kế toán, chính xác, kịp thời, đầy đủ và đúng quy định của Nhà nước. Đồng thời thực hiện việc bảo quản, lưu trữ chứng từ,

- hồ sơ kế toán theo đúng quy định của Luật kế toán;
- Bên cạnh đó còn có nhiệm vụ trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý chứng từ, hạch toán kế toán và lập báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc;
 - Phòng tài chính – kế toán chịu trách nhiệm tư vấn, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc việc sử dụng các nguồn lực tài chính và tài sản của công ty sao cho hiệu quả và hợp lý nhất. Hàng năm lập kế hoạch tài chính trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt, đây là việc làm cần thiết để giúp Công ty chủ động được trong việc hoạch định và có căn cứ lập kế hoạch tài chính phù hợp với thực tế sản xuất kinh doanh;
 - Theo dõi, quản lý nguồn vốn và tài sản của Công ty. Phải thường xuyên kiểm tra, đối chiếu công nợ, đơn đốc thu hồi công nợ. Xây dựng và trình duyệt phương án về cơ cấu nguồn vốn, tài sản và điều hòa vốn trong toàn Công ty. Có kế hoạch cụ thể nhằm huy động nguồn vốn trung và dài hạn cũng như nguồn vốn lưu động và kế hoạch tín dụng, bằng các hình thức được pháp luật cho phép để huy động vốn cho hoạt động kinh doanh;
 - Lập kế hoạch khấu hao tài sản trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt, thực hiện trích khấu hao tài sản, theo dõi và báo cáo việc khấu hao tài sản. Tiến hành kiểm kê định kỳ để phản ánh chính xác, kịp thời hiện trạng tài sản, từ đó có biện pháp xử lý, sử dụng tài sản, nguồn vốn hiệu quả nhất;
 - Theo dõi và quản lý các khoản nợ vay và các khoản cho vay. Đảm bảo thanh toán các khoản nợ vay đúng hạn và thu hồi nợ gốc cùng lãi cho vay đầy đủ, đúng thời hạn;
 - Phối hợp với các bộ phận, phòng ban khác trong Công ty để lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính, kế hoạch lương thưởng, quỹ phúc lợi, ...
 - Tổ chức thực hiện việc kê khai, quyết toán thuế, tiến hành nộp thuế và các khoản phải nộp khác cho Nhà nước. Đồng thời hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định, chính sách thuế của các đơn vị trực thuộc công ty;
 - Thông qua việc thực hiện hạch toán kế toán tài chính, tiến hành giám sát tình hình quản lý tài sản, nguồn vốn và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Kịp thời báo cáo tình hình và đưa ra các đề xuất, giải pháp phục vụ cho nhu cầu quản trị kinh doanh;
 - Tổ chức việc kiểm tra công tác kế toán và quản lý tài chính của các đơn vị trực thuộc, công ty con, các chi nhánh, đội thi công;
 - Phối hợp với các đơn vị, phòng ban, người đại diện phần vốn, kiểm soát viên để theo dõi và quản lý nguồn vốn của Công ty;
 - Tư vấn công tác quản lý tài chính và hạch toán kế toán cho các đơn vị trực thuộc hay công ty con, các chi nhánh của Công ty;
 - Tổ chức việc thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính hàng năm (nếu có). Đại diện Công ty làm việc với các đoàn kiểm toán, thanh tra thuế, thanh tra tài chính khi nhận được thông báo từ cơ quan quản lý Nhà nước;

- Tham gia vào quá trình soạn thảo các văn bản, quy định liên quan đến quy chế quản lý tài chính, quy trình kế toán, quy định quản lý trong nội bộ Công ty và các văn bản, quy định liên quan đến lĩnh vực tài chính kế toán khác;
- Thực hiện chế độ báo cáo thống kê theo đúng quy định của Công ty và quy định của các cơ quan quản lý Nhà nước.

✦ **Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật**

• **Bộ phận Kế hoạch:**

Tham mưu cho Ban tổng giám đốc công tác Kế hoạch của Công ty cụ thể:

- Tham mưu kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn, trung và dài hạn;
- Tham mưu xây dựng và theo dõi kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tham mưu quy chế nội bộ liên quan công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc ban hành biểu mẫu chung liên quan đến công tác kế hoạch, thanh toán;
- Tham mưu công tác lập hồ sơ dự thầu, giá dự thầu;
- Tham mưu công tác thương thảo và đàm phán và ký kết hợp đồng với bên giao thầu;
- Xem xét năng lực của đơn vị xin giao việc, dự thảo quyết định giao việc, giao nhiệm vụ thi công cho các đơn vị;
- Tham gia đàm phán, thương thảo, ký kết hợp đồng với chi nhánh, đội thi công và các nhà thầu cung cấp, nhà thầu phụ;
- Tham mưu, báo cáo đánh giá tính hiệu quả của dự án, gói thầu, dự báo công tác thi trường;
- Đề xuất, theo dõi giải ngân cho các nhà thầu phụ, đội thi công và chi nhánh.

• **Bộ phận Kỹ thuật – quản lý thi công:**

- Theo dõi công tác tổ chức quản lý điều hành của Ban điều hành thi công, đội thi công xây dựng hoặc Công ty được giao thầu;
- Theo dõi khối lượng cấp, nhập vật tư đối với công trình mà công ty trực tiếp thi công, chủ trì lập kế hoạch thi công, kế hoạch vốn cho các công trường thi công;
- Hướng dẫn, theo dõi, đơn đốc hồ sơ thanh, quyết toán công trình và hướng dẫn các thủ tục liên quan đến công tác kỹ thuật - thi công;
- Cung cấp các tài liệu có liên quan đến công trình được nhận cho đơn vị thi công thầu phụ/nhận khoán, đồng thời lưu trữ các hồ sơ có liên quan;
- Tham gia khảo sát thi công, lập biện pháp thi công và dự toán thi công các dự án công ty tham gia.

✦ **Các chi nhánh/đội xây dựng trực thuộc Công ty**

- Thi công, lập quyết toán các công trình, hạng mục công trình theo hợp đồng do Công ty giao; tham gia nghiệm thu công tác thực hiện;
- Quản lý con người, máy móc thiết bị trong phạm vi của Chi nhánh/Đội;
- Bảo đảm an toàn lao động và vệ sinh môi trường cho CBCNV;
- Nghiên cứu nâng cao năng suất lao động, cải tiến chất lượng;

- Chủ động tìm đối tác để tạo thêm các đơn hàng cho hoạt động của Chi nhánh/Đội;
- Tham mưu, tư vấn và tham gia xây dựng kế hoạch sản xuất, thi công các công trình và dịch vụ;
- Báo cáo tình hình sản xuất, thi công cho Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Phối hợp cùng các Phòng/Ban Công ty giải quyết các sự cố phát sinh trong quá trình sản xuất, thi công.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:

5.1 Danh sách công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với DSH

Không có.

5.2 Danh sách Công ty mà DSH nắm quyền kiểm soát, Công ty con, liên doanh, liên kết của công ty

Thời điểm hiện tại, DSH có 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang được thành lập ngày 10/4/2014, vốn điều lệ thực góp là 496.322.400.000 đồng, bao gồm 04 cổ đông tham gia góp vốn: CTCP Đầu tư Văn Phú – Invest (VPI – nay là CTCP phát triển Bất động sản Văn Phú) góp 163.786.400.000 đồng, tương ứng 16.378.640 cổ phần (tỷ lệ 33,00%); Công ty cổ phần đầu tư và thương mại 319 (nay là CTCP Đông Sơn Holdings) góp 124.080.600.000, tương ứng 12.408.060 cổ phần (tỷ lệ 25,00%); Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex) góp 104.227.700.000 đồng, tương ứng 10.422.770 cổ phần (tỷ lệ 21,00%); CTCP Tập đoàn Đại dương (OGC) góp 104.227.700.000 đồng, tương ứng 10.422.770 cổ phần (tỷ lệ 21,00%).

Thông tin cụ thể về Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang như sau:

Tên Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang
Ngày thành lập	: 10/04/2014
Địa chỉ trụ sở chính	: Số 14, Lô B1, Khu đô thị mới Nam Từ Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh
Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: 2300846090 đăng ký lần đầu ngày 10/04/2014, được thay đổi lần 5 ngày 08/07/2026 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.
Ngành nghề kinh doanh chính	: Xây dựng và thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ
Hoạt động sản xuất kinh doanh chính	: Xây dựng, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa công trình; Quản lý vận hành trạm thu phí BOT tuyến đường Hà Nội – Bắc Giang.
Vốn điều lệ đăng ký	: 496.322.400.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	: 496.322.400.000 đồng
Thời điểm chính thức trở thành công ty con	: Ngày 24/12/2025

Tỷ lệ sở hữu của DSH tại : 58%
 công ty con

Tỷ lệ biểu quyết của DSH tại : 58%
 công ty con

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con:

Bảng 1: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
1	Doanh thu thuần	590.744	630.882	334.145
2	Lợi nhuận gộp	354.109	380.743	193.062
3	Lợi nhuận trước thuế	180.283	228.586	119.559
4	Lợi nhuận sau thuế	171.213	216.973	113.567
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	494.698	576.671	656.908

Nguồn: DSH

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 và chi trả cổ tức năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua tại Nghị quyết số 03/2026/NQ-ĐHĐCĐ-BOT ngày 29/6/2026 như sau:

Bảng 2: Kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang năm 2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026
1	Tổng doanh thu	665.295,56
2	Tổng chi phí	448.455,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	216.840,39
4	Thuế TNDN phải nộp	10.842,02
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	205.998,37
6	Trả cổ tức năm 2025 (*)	33.330,00

Nguồn: DSH

(*) Ngày 20/07/2026, DSH đã nhận được 19.331.400.000 đồng cổ tức năm 2025, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 58% của DSH tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức đăng ký niêm yết

❖ Quá trình tăng vốn:

Kể từ thời điểm thành lập (tháng 12/2009) đến nay, Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings đã thực hiện tăng vốn 01 lần từ 100.000.000.000 đồng lên 350.000.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ trước phát hành : 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 350.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Tổng số lượng cổ phần chào bán : 25.000.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị chào bán : 250.000.000.000 đồng
- Ngày hoàn thành đợt chào bán : 27/11/2025
- Cơ sở pháp lý :
 - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
 - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 09/09/2025 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
 - Nghị quyết HĐQT số 06.10/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 06/10/2025 phê duyệt thời gian chào bán cổ phiếu ra công chúng;
 - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 379/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06/10/2025;
 - Công văn số 8202/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 28/11/2025 về việc nhận được hồ sơ báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của DSH;
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104291191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009 và Sở Tài chính TP Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 18/12/2025.

- Mục đích tăng vốn như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Mua 16.378.640 cổ phần, tương đương 33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần) bằng hình thức mua lại cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	184.750.960.000
2	Bổ sung vốn trả nợ vay các ngân hàng:	65.249.040.000

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (BIDV)	58.902.787.612
2.2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (VPBank)	3.108.506.234
2.3	Trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Láng Hạ (Agribank)	3.237.746.154
Tổng cộng		250.000.000.000

- Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 27/11/2025 Số 2811/2025/BCV/IVA ngày 18/12/2025 và Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 28/11/2025 đến ngày 23/12/2025 Số 2312/2025/BCV/IVA ngày 29/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế với ý kiến chấp thuận toàn phần.

❖ **Quá trình giảm vốn:**

Không có

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác:

Từ năm 2024 đến nay, DSH đã thực hiện đầu tư góp vốn vào các doanh nghiệp, tình hình biến động các khoản đầu tư của DSH như sau:

Bảng 3: Tình hình biến động các khoản góp vốn, thoái vốn của DSH tính đến 30/06/2026

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên Công ty	31/12/2024			31/12/2025			30/06/2026		
		Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)	Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)	Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment (*)	10.000	5.100	51%	10.000	0	0%	10.000	0	0%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (**)	496.322	124.081	25%	496.322	308.832	58%	496.322	308.832	58%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang (***)	160.000	28.000	17,5%	160.000	0	0%	160.000	0	0%

27
ỔC
HỮU
PHÀ
ỔC
/T

STT	Tên Công ty	31/12/2024			31/12/2025			30/06/2026		
		Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)	Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)	Vốn điều lệ	Giá trị đầu tư của DSH	Tỷ lệ sở hữu của DSH (%)
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định (****)	-	-	-	-	-	-	200.000	90.000	45%

(Nguồn: DSH)

(*) Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment: Tháng 01/2025, DSH đã thực hiện nhận chuyển nhượng thêm 470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment tương đương với giá trị mua 4,7 tỷ đồng, nâng giá trị khoản đầu tư này lên 9.800.000.000 đồng, tương đương 98% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment theo Nghị quyết HĐQT số 02.01.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 02/01/2025. DSH đã thực hiện thoái toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment thông qua phương thức chuyển nhượng cổ phiếu với tổng giá trị chuyển nhượng là 10,29 tỷ đồng theo Nghị quyết HĐQT số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025. Ngày 27/12/2025, Công ty đã ký Hợp đồng số 27.12/2025/HĐCN/DSH-ĐTL để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment. Việc chuyển nhượng được hoàn tất vào ngày 29/12/2025.

(**) Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT HN-BG"): Ngày 24/12/2025, DSH đã hoàn tất thực hiện nhận chuyển nhượng thêm 16.378.640 cổ phần của BOT HN-BG, nâng giá trị khoản đầu tư này từ 124.080.600.000 đồng lên 308.831.560.000 đồng, tương đương tỷ lệ 58% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 và Nghị quyết HĐQT số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 09/09/2025. Giá trị mua cổ phần tại BOT HN-BG là 184.750.960.000 đồng, tương ứng lần lượt là 26,57% và 32,64% tổng tài sản của DSH tại 31/12/2024 theo BCTC hợp nhất và riêng năm 2024 đã kiểm toán, không thuộc trường hợp cơ cấu lại doanh nghiệp theo quy định tại khoản 14 Điều 3 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

(***) Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang: Tháng 09/2024, theo Nghị quyết HĐQT số 18.09/2024/NQ-HĐQT.ĐS ngày 18/9/2024, DSH đã đầu tư 2.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang tương đương 28 tỷ đồng thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần, chiếm tỷ lệ 17,5% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang. Tháng 02/2025, DSH đã thực hiện thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư này theo phương thức chuyển nhượng cổ phần với đối tác, với tổng giá trị chuyển nhượng là 28,5 tỷ đồng theo Nghị quyết HĐQT số 26.02/2025/NQ-HĐQT ngày 26/02/2025.

(****) Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định: Tháng 6/2026,

DSH 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, chiếm tỷ lệ 45% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định theo Nghị quyết HĐQT số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025 và Nghị quyết HĐQT số 18.03/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 18/03/2026. Việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định đã được hoàn tất vào ngày 29/6/2026.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 03/09/2026

TT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
I	PHÂN LOẠI THEO CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC, NƯỚC NGOÀI				
1	Cổ đông trong nước	639	35.000.000	350.000.000.000	100,00%
1.1	Tổ chức	03	1.557.700	15.577.000.000	4,45%
	Trong đó: Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0	0,00%
1.2	Cá nhân	636	33.442.300	334.423.000.000	95,55%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0,00%
2.1	Tổ chức	0	0	0	0,00%
2.2	Cá nhân	0	0	0	0,00%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0,00%
	Tổng cộng	639	35.000.000	350.000.000.000	100,00%
II	PHÂN LOẠI THEO CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG KHÁC				
1	Cổ đông lớn	01	3.500.000	35.000.000.000	10,00%
1.1	Tổ chức	0	0	0	0,00%
1.2	Cá nhân	01	3.500.000	35.000.000.000	10,00%
2	Cổ đông khác	638	31.500.000	315.000.000.000	90,00%
2.1	Tổ chức	03	1.557.700	15.577.000.000	4,45%
2.2	Cá nhân	635	29.942.300	299.423.000.000	85,55%
	Tổng cộng	639	35.000.000	350.000.000.000	100,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông của DSH tại ngày 03/09/2026 do VSDC cung cấp

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác: Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật: 0% (theo công văn số 8456/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn (nay là Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings).
- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức đăng ký niêm yết theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có.
- ❖ Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty hiện tại: là 0% (theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/09/2026).

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính

Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty là lĩnh vực xây dựng (thi công xây lắp) và hoạt động đầu tư. Kết hợp từ lĩnh vực thi công xây lắp, Công ty có thêm doanh thu từ mảng bán hàng hóa là vật liệu xây dựng, sắt thép, đá, ... và doanh thu từ mảng dịch vụ, tư vấn, cung cấp chuyên gia trong lĩnh vực xây lắp. Hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra liên tục trong năm và không mang tính thời vụ. Danh sách ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng 5: Danh sách ngành nghề kinh doanh của Công ty

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản (Không hoạt động tại trụ sở chính)	1080
2	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản	4620
3	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: - Bán buôn dụng cụ thể dục, thể thao; - Bán buôn trò chơi, đồ chơi (Trừ loại đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội) - Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự;	4649
4	Sản xuất than cốc	1910
5	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	2013

STT	Tên ngành	Mã ngành
6	Sản xuất sản phẩm từ plastic	2220
7	Bán buôn thực phẩm	4632
8	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán buôn rượu mạnh, rượu vang, bia và đồ uống không có cồn	4633
9	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh	2310
10	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Dịch vụ trang trí nội thất;	7410
11	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Xây dựng nền móng của toà nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các toà nhà, các công việc dưới bề mặt, xây dựng bể bơi ngoài trời, Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài toà nhà;	4390
12	Khai thác và thu gom than cứng	0510
13	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác Chi tiết: Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng, các loại ván, tấm mỏng bằng gỗ tương tự (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);	1621
14	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (Trừ loại Nhà nước cấm)	4652
15	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao	3230
16	Sản xuất đồ chơi, trò chơi (Trừ loại Nhà nước cấm)	3240
17	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thiết bị nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh, hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí;	4329
18	Lắp đặt hệ thống điện	4321
19	Chuẩn bị mặt bằng (trừ hoạt động dò mìn, nổ mìn)	4312
20	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
21	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
22	Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ	1610
23	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
24	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
25	Phá dỡ (trừ hoạt động nổ bom, mìn)	4311
26	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;	
27	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);	6619
28	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh	8299
29	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; - Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;	7110
30	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	3290
31	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: - Bán buôn máy móc, thiết bị bảo hộ lao động - Bán buôn phương tiện vận tải trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe đạp; người máy thuộc dây chuyền sản xuất tự động; các loại máy công cụ, dùng cho mọi loại vật liệu; máy công cụ điều khiển bằng máy vi tính; thiết bị và dụng cụ đo lường; - Bán buôn máy móc, thiết bị y tế; - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng; - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; - Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng;	4659
32	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
33	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước; - Lắp đặt hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
34	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
35	Xây dựng công trình đường sắt	4211
36	Sản xuất sắt, thép, gang	2410
37	Xây dựng công trình đường bộ	4212 (Chính)
38	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
39	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê ô tô;	7710

STT	Tên ngành	Mã ngành
40	Khai thác gỗ	0220
41	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, công trình cửa như: đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê, xây dựng đường hầm, các công trình thể thao ngoài trời;	4299
42	Xây dựng công trình điện	4221
43	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
44	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
45	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
46	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép	4641
47	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
48	Xây dựng công trình công ích khác	4229
49	Xây dựng nhà để ở	4101
50	Khai thác quặng sắt	0710
51	Xây dựng nhà không để ở	4102
52	Khai thác và thu gom than non	0520
53	Sản xuất giày, dép Chi tiết: Sản xuất giày dép bảo hộ lao động	1520
54	Sản xuất sản phẩm khác từ cao su Chi tiết: Quần áo lặn bằng cao su; Quần áo bằng cao su	2219
55	Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác Chi tiết: Sản xuất vải bảo hộ lao động	1391
56	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: - Đại lý bán hàng hóa; - Môi giới mua bán hàng hóa. (Không bao gồm các hoạt động đấu giá tài sản theo quy định Luật Đấu giá tài sản)	4610
57	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;	7730
58	Sản xuất bột giấy, giấy và bìa	1701
59	Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu	1709
60	Đúc kim loại màu (trừ sản xuất vàng miếng)	2432
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	2512

STT	Tên ngành	Mã ngành
62	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591
63	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
64	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng Chi tiết: Sản xuất các dụng cụ phục vụ sản xuất như búa, kìm,... – Sản xuất các loại tay cầm, bản lề,...	2593
65	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Sản xuất khuôn mẫu - Sản xuất các loại khuôn dập, gá	2599
66	Sản xuất thiết bị truyền thông (trừ thiết bị thu phát sóng);	2630
67	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển	2651
68	Bán lẻ tổng hợp với lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn	4711
69	Bán lẻ đồ uống Chi tiết: Trừ đồ uống có cồn	4723
70	Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại	2822
71	Bán lẻ lương thực	4721
72	Sản xuất máy chuyên dụng khác	2829
73	Bán lẻ thực phẩm	4722
74	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673
75	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4752
76	Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)	1410
77	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
78	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Bán buôn ô tô (trừ ô tô con loại 9 chỗ ngồi trở xuống) và xe có động cơ khác, loại mới và loại đã qua sử dụng, kể cả xe điện: - Ô tô chở khách loại trên 12 chỗ ngồi, kể cả xe chuyên dụng như xe cứu thương; - Ô tô vận tải, kể cả loại chuyên dụng như xe bồn, xe đông lạnh, rơ - moóc và bán rơ - moóc; - Ô tô chuyên dụng: Xe chở rác, xe quét đường, xe phun nước, xe trộn bê tông...; - Xe vận chuyển có hoặc không gắn thiết bị nâng hạ, cạp giữ, loại dùng trong nhà máy, kho hàng, sân bay, bến cảng, sân ga xe lửa.	4661
79	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép;	4672
80	Tái chế phế liệu	3830
81	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao	4762

STT	Tên ngành	Mã ngành
82	Xây dựng công trình thủy	4291
83	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi	4763
84	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
85	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
86	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ	3101
87	Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	4651
88	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
89	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Hoạt động Môi giới bất động sản (Căn cứ Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15)	6821
90	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: - Bán buôn nhựa đường - Kinh doanh xăng dầu; (Điều 13 Nghị định 83/2014/NĐ-CP, Sửa đổi bổ sung bởi nghị định Nghị định 95/2021/NĐ-CP và Nghị định 80/2023/NĐ-CP) - Kinh doanh LPG; (Điều 8 Nghị định Nghị định 87/2018/NĐ-CP, sửa đổi bổ sung bởi nghị định 17/2020/NĐ-CP)	4671
91	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng không tái tạo	3511
92	Bán lẻ mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4783
93	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo	3512
94	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ Chi tiết: - Hoạt động của các đại lý bán lẻ ô tô.	4790
95	Truyền tải và phân phối điện (Trừ truyền tải và phân phối hệ thống điện quốc gia)	3513
96	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Bán buôn các loại phụ tùng, bộ phận, linh kiện của ô tô và xe có động cơ khác loại mới và loại đã qua sử dụng, ví dụ như săm, lốp, đèn, các phụ tùng điện, nội thất ô tô và xe có động cơ khác...	4662
97	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
98	Sản xuất trang phục đan móc	1430
99	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: - Kho bãi và lưu giữ hàng hoá trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); - Kho bãi và lưu giữ hàng hoá trong kho khác.	5210
100	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại	3821

STT	Tên ngành	Mã ngành
101	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn bất động sản - Dịch vụ quản lý bất động sản (Trừ hoạt động đầu giá bất động sản, Sàn giao dịch bất động sản)	6829
102	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
103	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự Chi tiết: Theo điều 49 Luật Du lịch 2017; Trừ hoạt động kinh doanh quán bar, vũ trường	5510
104	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	5222
105	Bốc xếp hàng hóa Chi tiết: Dịch vụ hỗ trợ khác, bao gồm cả hoạt động tiếp nhận, lưu kho và quản lý thông tin liên quan đến vận chuyển và lưu kho hàng hóa trong suốt cả chuỗi logistics;	5224
106	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh Chi tiết: Bán lẻ dụng cụ y tế	4772
107	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
108	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán lẻ đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện Bán lẻ giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự Bán lẻ đồ dùng gia đình bằng gốm, sứ, thủy tinh	4759
109	Sửa chữa, bảo dưỡng các sản phẩm kim loại đúc sẵn	3311
110	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: - Dịch vụ logistics (không bao gồm dịch vụ vận tải hàng không và dịch vụ bưu chính) - Gửi hàng; - Giao nhận hàng hóa; - Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; - Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; - Đóng gói, bao gói hàng hóa; - Hoạt động của các đại lý bán vé máy bay; - Hoạt động của các đại lý bán vé ô tô; - Hoạt động xử lý lại hàng hóa bị khách hàng trả lại, hàng hóa tồn kho, hàng hóa quá hạn, lỗi mốt và tái phân phối hàng hóa đó;	5229
111	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị	3312
112	Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị điện tử và quang học	3313
113	Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị khác	3319
114	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
115	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ	4773

STT	Tên ngành	Mã ngành
116	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác (không bao gồm hoạt động tư vấn thuế, kế toán, kiểm toán, pháp luật)	7020
117	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	7212
118	Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng	9521
119	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học y, dược	7213
120	Bán lẻ ô tô và xe có động cơ khác	4781
121	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp	7214
122	Sản xuất linh kiện điện tử khác	2619
123	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663
124	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học xã hội	7221
125	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nhân văn	7222
126	Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính Chi tiết: - Hoạt động tư vấn phần cứng, phần mềm và hệ thống máy tính - Hoạt động lập và thiết kế các hệ thống máy tính tích hợp các phần cứng, phần mềm máy tính và công nghệ truyền thông, có hoặc không có các dịch vụ liên quan như cài đặt hệ thống, đào tạo và hỗ trợ người dùng; - Cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành hệ thống máy tính của khách hàng và/hoặc công cụ xử lý dữ liệu; các hoạt động chuyên gia và các hoạt động khác có liên quan đến máy tính;	6220
127	Cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, xử lý dữ liệu, lưu trữ và các hoạt động liên quan Chi tiết: Xử lý dữ liệu hoàn chỉnh cho khách hàng như: nhập tin, làm sạch dữ liệu, tổng hợp dữ liệu, tạo báo cáo,... từ dữ liệu do khách hàng cung cấp; Tạo các báo cáo chuyên ngành từ dữ liệu do khách hàng cung cấp, Xử lý dữ liệu công nghệ chuỗi khối/sổ cái phân tán (DLT).(Theo luật Dữ liệu số 60/2024/QH15 ngày 30/11/2024)	6310
128	Quảng cáo	7310
129	Hoạt động công tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác Chi tiết: Dịch vụ tìm kiếm thông tin thông qua hợp đồng hoặc trên cơ sở phí (Không bao gồm các hoạt động cung cấp, mua bán thông tin bị cấm theo quy định pháp luật)	6390

STT	Tên ngành	Mã ngành
130	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Tư vấn về công nghệ khác; - Hoạt động tư vấn khác trừ tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và quản lý...; (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; hoạt động môi giới bản quyền; tư vấn chứng khoán)	7499
131	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp)	4679
132	(Đối với các ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật)	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

(Nguồn: DSH)

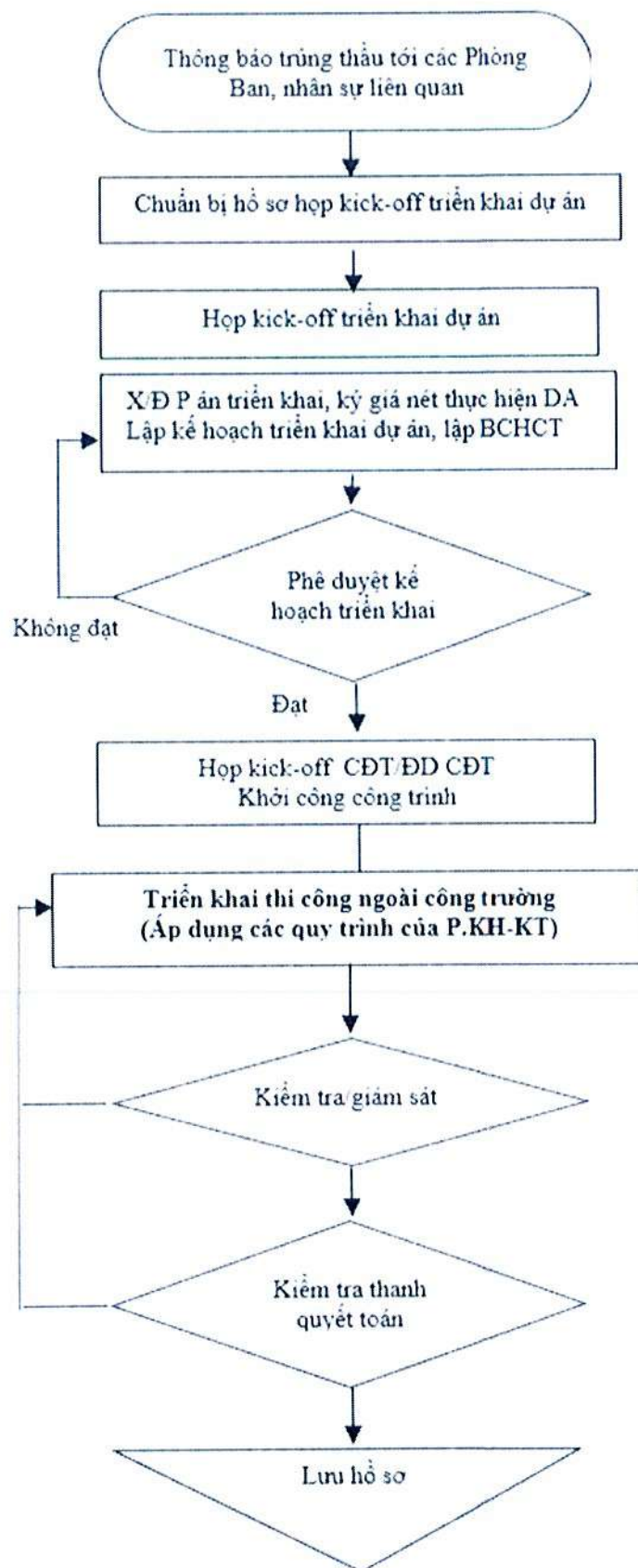
a. Hoạt động xây dựng

Hoạt động xây dựng là một trong những lĩnh vực kinh doanh nền tảng của DSH, góp phần tạo dựng năng lực triển khai dự án và kinh nghiệm thực tiễn của Công ty trong quá trình hình thành và phát triển. Công ty đã phát huy tính sáng tạo, chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu và ứng dụng khoa học - công nghệ vào quản lý và tổ chức thi công. Với đội ngũ lãnh đạo, chỉ huy có bề dày kinh nghiệm và hàng trăm kỹ sư, thợ tay nghề bậc cao cùng hệ thống máy móc, thiết bị hiện đại DSH có kinh nghiệm tham gia triển khai các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và xây lắp trên mọi miền đất nước. Qua quá trình hoạt động, DSH đã từng bước xây dựng năng lực tổ chức thi công, quản lý tiến độ, kiểm soát chất lượng và chi phí, tạo nền tảng để Công ty tham gia các dự án có quy mô ngày càng lớn. Các công trình do Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings thi công luôn được đánh giá cao về tiến độ, chất lượng, kỹ mỹ thuật.

Ngoài ra, kết hợp từ lĩnh vực thi công xây lắp, Công ty có thêm doanh thu từ mảng bán hàng hóa là vật liệu xây dựng, sắt thép, đá, ... và doanh thu từ mảng dịch vụ, tư vấn, cung cấp chuyên gia trong lĩnh vực xây lắp.

Trong giai đoạn tới, DSH định hướng phát triển hoạt động xây dựng theo hướng có chọn lọc và nâng cao hiệu quả, ưu tiên các công trình gắn với các lĩnh vực đầu tư chiến lược gồm hạ tầng giao thông, khu công nghiệp, bất động sản và năng lượng. Qua đó, DSH từng bước hoàn thiện mô hình Đầu tư – Phát triển dự án – Xây dựng – Vận hành, gia tăng mức độ tham gia trong chuỗi giá trị và hướng tới tăng trưởng bền vững.

Hình 3: Lưu đồ tóm tắt Quy trình thực hiện thi công công trình, dự án của Công ty



Nguồn: DSH

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các gói thầu dự án thi công xây lắp, xây dựng cầu đường. Công ty có quy trình triển khai thực hiện, có tiềm lực về con người và trang thiết bị, công nghệ để thực hiện thành công các gói thầu. Tiến độ, chất lượng thi công và an toàn lao động, giao thông được Công ty chú trọng. Công ty sử dụng máy móc thiết bị đảm bảo chất lượng, hiện đại, tiên tiến của các nước như Việt Nam, Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc, Ý,... Các biện pháp thi công thường sử dụng cho các gói thầu như khoan cọc đất, khoan cọc nhồi, thi công cọc xi măng đất, đúc và lắp đặt đầm SuperT, đầm I, bê tông dự ứng lực, thảm bê tông nhựa nóng, nhựa nguội,... được nghiên cứu triển khai đạt chất lượng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

Bảng 6: Một số dự án thi công, xây dựng Công ty đã và đang thực hiện

STT	Tên công trình	Chủ đầu tư	Thời gian thực hiện
1	Dự án xây dựng cầu Ngọc Hồi và đường dẫn hai đầu cầu	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội	2025 - 2027
2	Dự án thi công xây lắp cầu Hồng Hà	Công ty CP Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	2025 - 2027
3	Dự án cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình số 1 tỉnh Tuyên Quang	2025 - 2027
4	Thi công tuyến đường Mỹ Đình – Ba Sao – Bái Đính	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội	2025 - 2027
5	Dự án xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định – Lạc Quan – Đường bộ ven biển	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Nam Định	2023 - 2026
6	Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng	Sở Giao thông vận tải TP Đà Nẵng	2023 - 2026
7	Dự án xây dựng cầu vượt Sông Đáy nối tỉnh Ninh Bình và tỉnh Nam Định thuộc tuyến đường bộ cao tốc Ninh Bình – Nam Định – Thái Bình – Hải Phòng.	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Nam Định	2023 - 2025
8	Dự án Xây mới cầu Đồng Hội, xã Xuân Quang 1, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên	Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Phú Yên	2023 - 2025
9	Mở rộng đường Hoàng Hoa Thám đến đường Cộng Hòa, TP Hồ Chí Minh	Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông TP Hồ Chí Minh	2024 - 2025

STT	Tên công trình	Chủ đầu tư	Thời gian thực hiện
10	Gói thầu SH2-XL03 Thi công xây dựng Kè bảo vệ bờ phía bờ Nam và đoạn kè bờ Bắc từ Km14+500 đến Km18+620 (bao gồm bảo đảm an toàn hàng hải trong quá trình thi công cho toàn tuyến) thuộc Dự án Đầu tư xây dựng công trình luồng cho tàu biển trọng tải lớn vào sông Hậu (giai đoạn 2)	Ban Quản lý dự án Hàng Hải – Bộ Giao thông vận tải	2023
11	Gói thầu CG2- XL02 thuộc dự án Đầu tư xây dựng công trình nâng cấp tuyến kênh Chợ gạo (Giai đoạn 2), tỉnh Tiền Giang	Ban Quản lý các dự án đường thủy – Bộ Giao thông vận tải	2022 - 2023
12	Sửa chữa đường Nguyễn Hữu Cánh, TP Hồ Chí Minh	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông TP Hồ Chí Minh	2019 - 2021

Nguồn: DSH

b. Hoạt động đầu tư

Trong quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings đã tham gia đầu tư vào 01 dự án giao thông theo hình thức BOT là dự án BOT Hà Nội – Bắc Giang với tỷ lệ sở hữu ban đầu là 25%. Đến năm 2025 DSH nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%. Giá trị khoản đầu tư tính đến ngày 30/06/2026 là 308.831.560.000 đồng. Dự án đã được đưa vào khai thác sử dụng, thông tin cụ thể như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang.
- Tổng mức đầu tư: 4.154.536 triệu đồng.
- Cấp công trình: Công trình giao thông cấp đặt biệt; Đường ô tô cao tốc, vận tốc thiết kế $V_{tk}=100\text{km/h}$.
- Quy mô dự án: Tổng chiều dài tuyến khoảng 45,85km với 04 làn xe cơ giới, $B_{nền}=33\text{m}$.
- Thời gian đưa vào sử dụng: 25/05/2016
- Thời gian thu phí: 21 năm, bắt đầu từ ngày 25/05/2016

Lợi nhuận của dự án đầu tư này mang lại khá ổn định cho Công ty được hạch toán là khoản lợi nhuận trong công ty liên kết, đóng góp phần lớn vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty trong giai đoạn trước năm 2026: lãi trong công ty liên kết trước khi lập báo cáo hợp nhất (trước năm 2023) ghi nhận là 56.992.668.565 đồng; năm 2023 là 23.878.487.083 đồng; năm 2024 là 42.803.310.593 đồng; năm 2025 là 54.243.283.063 đồng.

10.1.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của các lĩnh vực kinh doanh

a. Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/ giảm tỷ trọng so với năm 2024	6 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu thuần bán hàng hóa	135.241	21,49%	45.159	10,70%	-50,21%	5.456	1,14%
2	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.788	0,28%	356	0,08%	-70,28%	334.150	70,02%
3	Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	492.190	78,22%	376.473	89,21%	14,05%	137.647	28,84%
Tổng cộng		629.219	100,00%	421.989	100,00%		477.254	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/ giảm tỷ trọng so với năm 2024	6 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu thuần bán hàng hóa	130.315	20,87%	45.159	10,71%	-48,71%	5.456	3,74%
2	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.788	0,29%	134	0,03%	-88,89%	5	0,00%
3	Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	492.190	78,84%	376.473	89,26%	13,22%	140.610	96,26%
Tổng cộng		624.293	100,00%	421.767	100,00%		146.071	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Tại Báo cáo tài chính riêng, cơ cấu doanh thu trong giai đoạn từ năm 2024 đến 6 tháng đầu năm 2026 phản ánh rõ nét chiến lược tập trung nguồn lực vào hoạt động cốt lõi là thi công xây lắp công trình hạ tầng và chủ động thu hẹp mảng kinh doanh thương mại hàng hóa có biên lợi nhuận thấp. Năm 2024, doanh thu hợp đồng xây dựng là mảng chiếm tỷ trọng chi phối với 78,84% tổng doanh thu (đạt 492,19 tỷ đồng), kế tiếp là doanh thu bán hàng hóa chiếm 20,87% (đạt 130,32 tỷ đồng), và doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ chiếm mảng rất nhỏ 0,29% (đạt 1,79 tỷ đồng). Sang năm 2025, cơ cấu doanh thu chuyển dịch rõ rệt hơn khi tỷ trọng doanh thu xây dựng tăng lên 89,26% (đạt 376,47 tỷ đồng), trong khi doanh thu hàng hóa giảm xuống còn 10,71% (đạt 45,16 tỷ đồng) và doanh thu dịch vụ giảm xuống mức không đáng kể là 0,03%. Xu hướng tối ưu hóa cơ cấu này tiếp tục được duy trì vững chắc trong 6 tháng đầu năm 2026 khi doanh thu hợp đồng xây dựng đạt 96,26% (tương đương 140,61 tỷ đồng), doanh thu bán hàng hóa chỉ còn chiếm 3,74% (đạt 5,46 tỷ đồng) và doanh thu dịch vụ ở mức tối thiểu. Sự dịch chuyển cơ cấu này hoàn toàn nhất quán với định hướng của Công ty, tập trung nâng cao năng lực thi công tại các dự án, giảm dần tỷ trọng hoạt động phân phối thương mại nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và nâng cao biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ.

Khác biệt với xu hướng tại công ty mẹ, cơ cấu doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất ghi nhận sự thay đổi mang tính chiến lược, đánh dấu sự chuyển dịch động lực tăng trưởng sang mảng dịch vụ vận hành hạ tầng có tính ổn định cao. Trong hai năm 2024 và 2025, cơ cấu doanh thu hợp nhất tương đồng với báo cáo riêng khi doanh thu xây lắp chiếm tỷ trọng chủ đạo lần lượt đạt 78,22% và 89,21%, mảng thương mại hàng hóa chiếm 21,49% và 10,70%, còn doanh thu dịch vụ duy trì ở mức rất thấp dưới 1%. Tuy nhiên, trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu dịch vụ đã trở thành mảng đóng góp lớn nhất vào quy mô doanh thu của Công ty với tỷ trọng lên tới 70,02% (đạt 334,15 tỷ đồng), đẩy tỷ trọng doanh thu hợp đồng xây dựng xuống còn 28,84% (đạt 137,65 tỷ đồng) và doanh thu bán hàng hóa xuống còn 1,14%. Nguyên nhân cốt lõi của sự biến động lớn này là việc Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng cổ phần vào cuối tháng 12 năm 2025 để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%, chính thức chuyển đổi đơn vị này từ công ty liên kết thành công ty con. Do Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là doanh nghiệp dự án chịu trách nhiệm quản lý và vận hành hoạt động thu phí đường bộ, việc bắt đầu hợp nhất kết quả kinh doanh từ năm 2026 đã và sẽ mang lại nguồn doanh thu dịch vụ BOT lớn và ổn định.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024			Năm 2025			6 tháng đầu năm 2026			
		Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	%LNG / DTT tương ứng	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	Tăng/ giảm tỷ trọng so với năm 2024	%LNG / DTT tương ứng	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	%LNG / DTT tương ứng
1	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	2.264	6,29%	1,67%	599	3,42%	-45,70%	1,33%	37	0,02%	0,68%
2	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	1.400	3,89%	78,31%	126	0,72%	-81,49%	35,42%	193.062	95,80%	57,78%
3	Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	32.311	89,82%	6,56%	16.794	95,86%	6,73%	4,46%	8.422	4,18%	6,12%
Tổng cộng		35.975	100,00%		17.519	100,00%			201.521	100,00%	

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024			Năm 2025			6 tháng đầu năm 2026			
		Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	%LNG/ DTT tương ứng	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	Tăng/ giảm tỷ trọng so với năm 2024	%LNG/ DTT tương ứng	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG	%LNG/ DTT tương ứng
1	Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	2.167	6,04%	1,66%	599	3,44%	-43,03%	1,33%	37	0,44%	0,68%
2	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	1.400	3,90%	78,31%	-	0,00%	-100,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
3	Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	32.311	90,06%	6,56%	16.794	96,56%	7,22%	4,46%	8.422	99,56%	5,99%
Tổng cộng		35.878	100,00%		17.392	100,00%			8.459	100,00%	

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn từ năm 2024 đến 6 tháng đầu năm 2026 phản ánh xu hướng chuyển dịch rõ nét khi mảng thi công xây lắp ngày càng gia tăng vị thế sinh lời cốt lõi, trong khi mảng thương mại hàng hóa liên tục thu hẹp về cả

giá trị tuyệt đối lẫn tỷ trọng đóng góp. Cụ thể, năm 2024, tổng lợi nhuận gộp riêng đạt 35,88 tỷ đồng, trong đó mảng thi công xây dựng đóng góp 32,31 tỷ đồng (tương ứng tỷ trọng 90,06%), mảng bán hàng hóa đóng góp 2,17 tỷ đồng (chiếm 6,04%), và hoạt động cung cấp dịch vụ đạt 1,40 tỷ đồng (chiếm 3,90%). Đến năm 2025, mặc dù tổng lợi nhuận gộp riêng giảm xuống mức 17,39 tỷ đồng do sự sụt giảm chung về quy mô doanh thu, tỷ trọng đóng góp của mảng xây dựng vẫn tiếp tục tăng lên mức 96,56% (đạt 16,79 tỷ đồng). Ngược lại, mảng bán hàng hóa thương mại giảm xuống chỉ còn đóng góp 3,44% (đạt 0,60 tỷ đồng), và mảng dịch vụ không phát sinh lợi nhuận. Xu thế tập trung này đạt đỉnh vào 6 tháng đầu năm 2026 khi lợi nhuận gộp mảng xây lắp đạt 8,42 tỷ đồng, tương ứng tỷ trọng đóng góp tuyệt đối lên tới 99,56% trên tổng lợi nhuận gộp riêng 8,46 tỷ đồng, trong khi mảng thương mại hàng hóa chỉ còn đóng góp 0,44% (tương đương 37,35 triệu đồng). Nguyên nhân cốt lõi dẫn đến sự biến động này xuất phát từ định hướng và tái cơ cấu hoạt động kinh doanh chủ động của Công ty, tập trung nguồn lực thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng có biên lợi nhuận gộp tốt hơn (dao động từ 4,46% đến 6,56%), đồng thời giảm thiểu tối đa hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa thuần túy có biên lợi nhuận đặc thù rất mỏng liên tục suy giảm (lần lượt chỉ đạt 1,66% năm 2024, 1,33% năm 2025 và chạm mức 0,68% trong 6 tháng đầu năm 2026).

Trái ngược với báo cáo riêng, cơ cấu lợi nhuận gộp trên Báo cáo tài chính hợp nhất ghi nhận sự dịch chuyển đáng kể về cả quy mô giá trị lẫn tỷ trọng đóng góp, đưa mảng dịch vụ hạ tầng trở thành động lực tăng trưởng và sinh lời của Công ty. Giai đoạn 2024 và 2025, cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất vẫn phụ thuộc chủ yếu vào mảng xây lắp với giá trị đóng góp lần lượt đạt 32,31 tỷ đồng (tỷ trọng 89,82%) và 16,79 tỷ đồng (tỷ trọng 95,86%); mảng bán hàng hóa đóng góp 6,29% (năm 2024) và 3,42% (năm 2025), còn mảng dịch vụ chỉ chiếm tỷ trọng không đáng kể (lần lượt đạt 3,89% và 0,72%). Tuy nhiên, bước sang 6 tháng đầu năm 2026, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất tăng mạnh lên mức 201,52 tỷ đồng, trong đó mảng cung cấp dịch vụ hạ tầng vượt lên chiếm tỷ trọng tới 95,80%, mang lại giá trị thặng dư lớn đạt 193,06 tỷ đồng. Sự tăng trưởng này đã đẩy tỷ trọng đóng góp của mảng thi công xây dựng hợp nhất xuống chỉ còn 4,18% (đạt 8,42 tỷ đồng) và thương mại hàng hóa xuống mức tối thiểu 0,02%. Sự thay đổi về cơ cấu và quy mô lợi nhuận gộp hợp nhất này là kết quả trực tiếp của việc Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng cổ phần vào cuối tháng 12 năm 2025 để nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%, chính thức biến đơn vị này thành công ty con và bắt đầu thực hiện hợp nhất kết quả kinh doanh từ năm 2026. Hoạt động vận hành và thu phí đường bộ của dự án BOT Hà Nội - Bắc Giang có biên lợi nhuận gộp đặc thù ở mức rất cao, đạt tới khoảng 57,78% trong 6 tháng đầu năm 2026 (doanh thu dịch vụ đạt khoảng 334,15 tỷ đồng trong khi giá vốn chỉ chiếm khoảng 141,09 tỷ đồng).

10.2. Tài sản

Bảng 11: Giá trị tài sản cố định (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024			31/12/2025			30/06/2026		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá
I. Tài sản cố định hữu hình	21.696	11.758	54,19%	3.748.759	2.505.764	66,84%	3.728.661	2.388.152	64,05%
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	18.306	10.251	56,00%	3.718.619	2.492.343	67,02%	3.698.636	2.375.734	64,23%
2. Máy móc, thiết bị	488	173	35,55%	24.570	11.502	46,81%	24.636	10.324	41,91%
3. Phương tiện vận tải truyền dẫn	2.743	1.333	48,61%	5.247	1.919	36,57%	4.708	1.766	37,52%
4. Thiết bị, dụng cụ quản lý	160	-	0,00%	324	-	0,00%	681	327	48,01%
II. Tài sản cố định vô hình	58	-	0,00%	1.901	1.219	64,12%	1.901	1.167	61,40%
1. Phần mềm máy tính	58	-	0,00%	1.901	1.219	64,12%	1.901	1.167	61,40%
Tổng cộng	21.755	11.758	54,05%	3.750.661	2.506.983	66,84%	3.730.562	2.389.319	64,05%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

Bảng 12: Tình hình tài sản cố định (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024			31/12/2025			30/06/2026		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá
I. Tài sản cố định hữu hình	21.696	11.758	54,19%	21.803	11.567	53,05%	3.071	2.003	65,23%
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	18.306	10.251	56,00%	18.306	9.499	51,89%	-	-	

Khoản mục	31/12/2024			31/12/2025			30/06/2026		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ nguyên giá
2. Máy móc, thiết bị	488	173	35,55%	488	149	30,54%	554	191	34,51%
3. Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.743	1.333	48,61%	2.849	1.919	67,33%	2.311	1.766	76,44%
4. Thiết bị, dụng cụ quản lý	160	-	0,00%	160	-	0,00%	206	46	22,08%
II. Tài sản cố định vô hình	58	-	0,00%	58	-	0,00%	58	-	0,00%
1. Phần mềm máy tính	58	-	0,00%	58	-	0,00%	58	-	0,00%
Tổng cộng	21.755	11.758	54,05%	21.862	11.567	52,91%	3.129	2.003	64,02%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

Bảng 13: Giá trị tài sản lớn

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Số lượng	Nguyên giá	GTCL tại ngày 31/12/2025	GTCL tại ngày 30/06/2026	Chủ sở hữu tài sản
1	Tòa nhà văn phòng	01	18.306	9.499	-	Công ty mẹ
2	Ô tô Toyota Camry	01	1.441	1.153	1.063	Công ty mẹ
3	Ô tô Toyota Camry KC92-99	01	538	-	-	Công ty mẹ
4	Ô tô Hyundai	01	868	765	703	Công ty mẹ
5	Nhà cửa vật kiến trúc - Trạm BOT	01	3.691.932	2.476.569	2.369.726	Công ty con
6	Giá trị 4 lần ETC lắp thêm - Trạm BOT	01	6.705	6.275	6.008	Công ty con

STT	Tên tài sản	Số lượng	Nguyên giá	GTCL tại ngày 31/12/2025	GTCL tại ngày 30/06/2026	Chủ sở hữu tài sản
7	Thiết bị thu phí làn xe - Trạm BOT	01	5.154	1.916	1.740	Công ty con
8	Thiết bị camera giám sát - Trạm BOT	01	1.936	730	663	Công ty con
9	Thiết bị phòng điều hành - Trạm BOT	01	1.929	738	670	Công ty con
10	Hệ thống cân động - Trạm BOT	01	5.953	2.137	1.940	Công ty con
11	Thiết bị phụ trợ -Trạm BOT	01	2.885	1.039	944	Công ty con
12	TSCĐ hữu hình (gói điện chiếu sáng -Trạm BOT)	01	1.729	712	541	Công ty con
13	TSCĐ hữu hình (gói điện chiếu sáng - Trạm BOT)	01	4.496	4.080	3.635	Công ty con
14	Xe ô tô Mitsubishi BKS 99A-059.68	01	880	-	-	Công ty con
15	Xe ô tô Mitsubishi BKS 99A-064.20	01	880	-	-	Công ty con
16	Xe ô tô Ford BKS 99C-10263	01	636	-	-	Công ty con

(Nguồn: DSH)

10.3. Thị trường hoạt động

Thị trường hoạt động của Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam. Công ty không có hoạt động tại nước ngoài. Do đó, 100% doanh thu và lợi nhuận của Công ty đều đến từ thị trường trong nước.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính**10.4.1. Tình hình đầu tư và hiệu quả đầu tư**

❖ Đầu tư cơ sở vật chất, máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh: Trong năm 2024, năm 2025 Công ty có đầu tư mua sắm 2 phương tiện vận tải để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Giá trị khoản đầu tư này là 1,4 tỷ đồng trong năm 2024 và 0,8 tỷ đồng trong năm 2025.

❖ Đầu tư tài chính ngắn hạn:

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty như sau:

Bảng 14: Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Tiền gửi có kỳ hạn	11.000	92.000	42.000
2	Chứng khoán kinh doanh	28.000	-	90.000
2.1	Cổ phần CTCP Phát triển Công nghiệp Đông Quang	28.000	-	-
2.2	Cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định		-	90.000
	Tổng cộng	39.000	92.000	132.000

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

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

✓ Chứng khoán kinh doanh:

+ Khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang: Tháng 09/2024, theo Nghị quyết HĐQT số 18.09/2024/NQ-HĐQT.ĐS ngày 18/9/2024, DSH đã đầu tư 2.800.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang tương đương 28 tỷ đồng thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần, chiếm tỷ lệ 17,5% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Đông Quang. Tháng 02/2025, DSH đã thực hiện thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư này theo phương thức chuyển nhượng cổ phần với đối tác, với tổng giá trị chuyển nhượng là 28,5 tỷ đồng theo Nghị quyết HĐQT số 26.02/2025/NQ-HĐQT ngày 26/02/2025.

+ Ngày 26/12/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH về việc cơ cấu các khoản đầu tư và chủ trương ký kết, thực hiện Hợp đồng/giao dịch với các công ty con, công ty liên kết, người có liên quan. Nghị quyết đã thông qua phương án mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định từ đối tác dự kiến là bên có liên quan của DSH là Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings (Bà Nguyễn Thị Minh Huệ - Chủ tịch HĐQT của DSH đồng thời là Chủ tịch HĐQT/cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings; Ông Nguyễn Giang Nam – thành viên HĐQT của DSH đồng thời là người có liên quan của người nội bộ Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings tại thời điểm thông qua Nghị quyết). Nghị quyết này đã được DSH công bố thông tin theo quy định vào ngày 26/12/2025 và đăng tải trên website của HNX theo đường dẫn: https://owa.hnx.vn/ftp//cims/2025/12_W4/000000015681425_26.12.2025_CBT.pdf.

Ngày 29/12/2025, DSH đã thực hiện chuyển 80 tỷ đồng tiền đặt cọc để mua 9.000.000 cổ phần tương đương với 45% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định cho Công ty Cổ phần Đông Quang Holdings.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 18.03/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 18/03/2026 về việc tiếp tục triển khai thực hiện mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định theo Nghị quyết HĐQT số 26.12/2026/NQ-HĐQT/DSH ngày 26/12/2025, theo đó Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc gia hạn thời gian hoàn thành thủ tục chuyển nhượng chậm nhất là ngày 30/06/2026 và thông qua mục đích của khoản đầu tư này là đầu tư tài chính ngắn hạn.

Ngày 16/06/2026, DSH đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty cổ phần Đông Quang Holding để nhận chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định tương ứng tỷ lệ 45% vốn điều lệ với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 90 tỷ đồng. Việc nhận chuyển nhượng đã được hoàn tất vào ngày 29/6/2026.

Theo thông tin cung cấp của DSH, việc lựa chọn đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu

tư và Phát triển Đô thị Nam Định của DSH là phù hợp với định hướng mở rộng hoạt động đầu tư sang lĩnh vực đầu tư bất động sản, trong đó có các dự án nhà ở xã hội. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định là thành viên liên danh chủ đầu tư Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình). Dự án đang trong Giai đoạn 1 và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh Giai đoạn 1 (Tòa B & C) theo quy định, góp phần nâng cao giá trị và sức hấp dẫn của khoản đầu tư, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển nhượng cổ phần khi DSH có nhu cầu thu hồi vốn để phục vụ các dự án quan trọng khác của DSH.

Khoản đầu tư được Hội đồng quản trị xác định là khoản đầu tư ngắn hạn nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng dòng tiền trong thời gian Công ty chưa phát sinh nhu cầu giải ngân cho các dự án trọng điểm, đồng thời bảo đảm tính hiệu quả sử dụng nguồn vốn. Ban lãnh đạo DSH xác định nguồn lực chính trong công ty sẽ sử dụng để thực hiện Dự án mở rộng, nâng cấp tuyến Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội – Bắc Giang thành đường cao tốc theo phương thức đối tác công tư (PPP) (hiện tại DSH đang là nhà đầu tư đề xuất). Khi dự án này và/hoặc các dự án trọng điểm khác được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận triển khai, DSH dự kiến sẽ thực hiện thoái vốn tại các khoản đầu tư ngắn hạn phù hợp để tập trung nguồn lực tài chính cho việc triển khai dự án.

Ngày 08/9/2026, Ban Tổng Giám đốc DSH đã có Tờ trình HĐQT số 08.09/2026/TTr-TGD ngày 08/09/2026 về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định và thuê tổ chức thẩm định giá độc lập. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đề xuất thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ 9.000.000 cổ phần mà DSH đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định Việc chuyển nhượng có thể thực hiện trong một hoặc nhiều giao dịch trong vòng 06 tháng kể từ ngày Hội đồng quản trị thông qua chủ trương. Giá chuyển nhượng được xác định không được thấp hơn mức cao hơn giữa: Mức giá bảo đảm DSH thu hồi đầy đủ giá vốn của số cổ phần chuyển nhượng và đạt lợi nhuận trước thuế tối thiểu 10% trên giá vốn tương ứng, sau khi trừ các chi phí trực tiếp của giao dịch và Giá trị cổ phần theo kết quả thẩm định giá của tổ chức thẩm định giá độc lập. Chứng thư thẩm định giá/Báo cáo kết quả thẩm định giá phải còn hiệu lực tại thời điểm quyết định giá chuyển nhượng.

Ngày 16/09/2026, DSH đã ký hợp đồng số 1609/2026/HĐTĐG/IAV với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế với mục đích thẩm định giá giá trị 01 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định để làm cơ sở tham khảo xác định giá trị chuyển nhượng. Hiện tại đơn vị thẩm định giá trên vẫn đang tiến hành công tác thẩm định giá.

Một số thông tin bổ sung về Dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định là thành viên liên danh chủ đầu tư như sau:

Tiêu chí	Nội dung
Tên dự án:	Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định
Vị trí:	Phường Mỹ Xá, TP Nam Định (nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình)
Chủ đầu tư:	Liên danh CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định (85% vốn góp, đại diện liên danh) + CTCP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội (15%)
Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023
Diện tích đất dự án:	30.023 m ² (đất xây dựng công trình 28.285,5 m ² , gồm 9.500 m ² xây dựng + 18.785,5 m ² cây xanh/đường nội bộ; đất giao thông 1.737,5 m ²)

Tiêu chí	Nội dung
Quy mô công trình:	6 tòa nhà ở xã hội, cao 9 tầng + 1 tầng hầm (~8.300 m ²)
Tổng số căn hộ:	~1.100 căn (diện tích 25 – 70 m ² /căn)
Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ:	~67.500 m ² (phần nổi ~90.000 m ²)
Tổng mức đầu tư:	909,209 tỷ đồng (xây dựng 783,681 tỷ đồng + dự phòng 125,528 tỷ đồng)
Vốn góp thực hiện dự án:	181,842 tỷ đồng, trong đó: - CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định góp 154,566 tỷ đồng, chiếm 85%; - CTCP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội góp 27,276 tỷ đồng chiếm 15%
Thời hạn hoạt động dự án:	50 năm kể từ ngày Nhà nước giao đất/cho thuê đất (kể từ ngày 08/10/2025 theo biên bản bàn giao đất của Phòng đất đai – sở NN&MT tỉnh Ninh Bình và UBND phường Thành Nam cho Liên danh CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và CTCP nhà Mỹ Xuân Hà Nội)
Đối tượng phục vụ:	Người thu nhập thấp: cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân khu công nghiệp ...
Căn cứ pháp lý chính:	- Quyết định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Bãi Viên, phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định số 2318/QĐ-UBND ngày 20/06/2024; - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2362/QĐ-UBND ngày cấp lần đầu ngày 31/10/2024; - Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 854/QĐ-UBND ngày 02/4/2025.
Tình trạng hiện tại:	Giai đoạn 1 (khối B, C) đủ điều kiện kinh doanh theo thông báo số 3650/SXD-QLN&TTBDS ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình, đang xét duyệt hồ sơ mua nhà (đã thực hiện 3 đợt công bố danh sách, gần nhất là ngày 27/8/2026).

• Phân kỳ đầu tư

Giai đoạn	Khối nhà	Số căn dự kiến	Thời gian thi công – đưa vào sử dụng dự kiến
Giai đoạn 1	B & C	324	2025 – 2026
Giai đoạn 2	D & E	304	2026 – 2028
Giai đoạn 3	A & F	472	2028 – 2030
Tổng	6 khối	1.100	2025 – 2030

• Cơ cấu sản phẩm căn hộ Giai đoạn 1 (324 căn đã đủ điều kiện bán)

Khối	Loại sản phẩm	Diện tích	Số lượng
B (184 căn)	Loại 1	53,6 – 54,7 m ²	121 căn
B (184 căn)	Loại 2	59,8 – 70,4 m ²	55 căn
B (184 căn)	Loại 3	28,6 m ²	8 căn
C (140 căn)	Loại 1	53,8 – 54,7 m ²	72 căn
C (140 căn)	Loại 2	59,8 – 70,4 m ²	52 căn
C (140 căn)	Loại 3	28,6 – 33,8 m ²	16 căn

Nguồn: DSH và <https://noxhbaivien.vn/>

- Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định:

Bảng 15: Một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Vốn điều lệ	120.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Vốn chủ sở hữu	120.099.215.718	200.189.865.088	200.248.957.236
3	Tổng tài sản	120.106.977.567	200.219.667.431	202.841.116.176
4	Doanh thu thuần (*)	0	0	0
5	Lợi nhuận gộp	0	0	0
6	Doanh thu hoạt động tài chính	1.096.056.151	965.083.507	2.497.472.457
7	Lợi nhuận trước thuế	8.209.245	113.311.713	74.571.111
8	Lợi nhuận sau thuế	6.567.396	90.649.370	59.092.148

Nguồn: DSH

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định (Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0601233390 cấp lần đầu ngày 07/04/2022) là thành viên liên danh chủ đầu tư Dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (nay thuộc tỉnh Ninh Bình).

Trước năm 2026, Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, đến năm 2026, Giai đoạn 1 của Dự án (Khối B và Khối C) đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo Thông báo số 3650/SXD-QLN&TTBĐS ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình.

Theo thông tin cung cấp từ DSH, tính đến ngày 12/9/2026, Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình đã xét duyệt và Công ty đã ký kết 161 hợp đồng mua bán và đã nhận giá trị thanh toán là 47,7 tỷ đồng. Toàn bộ Doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động bán hàng giai đoạn I dự kiến sẽ được ghi nhận vào Quý I/2027.

❖ Đầu tư tài chính dài hạn:

Bảng 16: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Hợp nhất) (*)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Đầu tư vào công ty con	-	-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	247.755	-	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	247.755	-	-
	Tổng cộng	247.755	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2026 soát xét của DSH)

(*): Số liệu trình bày tại Bảng 16 là giá trị được ghi nhận theo phương pháp Vốn chủ sở hữu

Bảng 17: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Công ty mẹ) ()**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Đầu tư vào công ty con	5.100	308.832	308.832
1.1	CTCP Công nghệ Đông Quang Investment	5.100	-	-

STT	Khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1.2	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	308.832	308.832
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	124.081	-	-
2.1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	124.081	-	-
	Tổng cộng	129.181	308.832	308.832

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng 6 tháng năm 2026 đã soát xét của DSH)

(**): Số liệu trình bày tại Bảng 17 là giá trị được ghi nhận theo Giá gốc

- ✓ Khoản đầu tư vào công ty con: Tại ngày 31/12/2024, khoản đầu tư vào công ty con 5,1 tỷ đồng là khoản đầu tư vào Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment được Công ty thực hiện đầu tư theo Nghị quyết số 27/2023/NQ-HĐQT.ĐS ngày 20/12/2023. Tháng 01/2025, DSH đã thực hiện nhận chuyển nhượng thêm 470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment tương đương với giá trị mua 4,7 tỷ đồng, nâng giá trị khoản đầu tư này lên 9.800.000.000 đồng, tương đương 98% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment theo Nghị quyết HĐQT số 02.01.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 02/01/2025. DSH đã thực hiện thoái toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Quang Investment thông qua phương thức chuyển nhượng cổ phiếu với tổng giá trị chuyển nhượng là 10,29 tỷ đồng theo Nghị quyết HĐQT số 26.12/2026/NQ-HĐQT.DSH ngày 26/12/2025. Công ty đã ký Hợp đồng số 27.12/2025/HĐCN/DSH-ĐTL để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Công nghệ Đông Quang Investment vào tháng 12/2025. Việc chuyển nhượng được hoàn tất vào ngày 29/12/2025.

Lý do của việc thoái vốn khỏi CTCP Công nghệ Đông Quang Investment: Sau khi xem xét, đánh giá tình hình triển khai các dự án của các doanh nghiệp được đầu tư, Hội đồng quản trị Công ty nhận thấy tiến độ thực hiện một số dự án chậm hơn so với kế hoạch dự kiến ban đầu, làm kéo dài thời gian hiện thực hóa hiệu quả đầu tư và ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn của Công ty. Trên cơ sở nguyên tắc quản trị rủi ro, bảo toàn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đồng thời thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư phù hợp với chiến lược của Công ty trong từng thời kỳ, Hội đồng quản trị Công ty thống nhất chủ trương thực hiện thoái vốn đối với các khoản đầu tư nêu trên khi đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng phù hợp.

- ✓ Tại ngày 31/12/2025 và 30/6/2026, khoản đầu tư vào công ty con 308,8 tỷ đồng là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Tháng 12/2025, DSH đã hoàn tất thực hiện nhận chuyển nhượng thêm 16.378.640 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang, nâng giá trị khoản đầu tư này từ 124.080.600.000 đồng lên 308.831.560.000 đồng, tương đương tỷ lệ 58% vốn điều lệ BOT HN-BG theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 24/07/2025 và Nghị quyết HĐQT số 09.09/2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 09/09/2025.

- ✓ Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết tại 31/12/2024 là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang trước khi được DSH nâng tỷ lệ sở hữu từ 25% lên 58% trong tháng 12/2025.

10.4.2. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Hiệu quả hoạt động kinh doanh, cung cấp dịch vụ của Công ty trong hai năm gần nhất như sau:

Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm so với năm 2024
1	Tỷ suất lợi nhuận gộp	%	5,75	4,12	-28,25%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	14.394	24.218	68,25%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	10.151	24.143	137,85%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/DTT	%	1,63	5,72	252,06%
5	Hệ số ROA	%	1,70	3,48	104,46%
6	Hệ số ROE	%	10,45	10,12	-3,19%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán và theo tính toán của DSH)

Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất

ST T	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm so với năm 2024
1	Tỷ suất lợi nhuận gộp	%	5,72	4,15	-27,39%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	57.288	213.992	273,54%
-	Trong đó: Lợi nhuận ròng từ giao dịch mua rẻ CTCP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	Triệu đồng	-	169.337	
3	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	Triệu đồng	52.991	213.898	303,65%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/DTT	%	8,43	50,69	501,47%
5	Hệ số ROA	%	7,52	11,02	46,60%
6	Hệ số ROE	%	26,58	46,79	76,05%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán và theo tính toán của DSH)

Theo Báo cáo tài chính riêng của DSH, các hệ số tài chính trong giai đoạn 2024–2025 ghi nhận sự phân hóa rõ rệt giữa hiệu quả hoạt động cốt lõi và kết quả sinh lời tổng thể nhờ nguồn thu tài chính tăng mạnh. Tỷ suất lợi nhuận gộp riêng của Công ty giảm từ 5,75% năm 2024 (lợi

nhuận gộp 35,88 tỷ đồng trên doanh thu thuần 624,29 tỷ đồng) xuống còn 4,12% năm 2025 (lợi nhuận gộp 17,39 tỷ đồng trên doanh thu thuần 421,77 tỷ đồng). Sự sụt giảm này xuất phát chủ yếu từ biên lợi nhuận gộp của mảng xây dựng bị sụt giảm, đây là mảng kinh doanh chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty. Tỷ suất lợi nhuận gộp mảng xây dựng biến động chủ yếu do doanh thu xây dựng giảm 23,5%, trong khi giá vốn chỉ giảm 21,8%. Nguyên nhân chính là giá nguyên vật liệu (thép, đất, cát, ...) và chi phí nhân công trong năm 2025 có nhiều biến động, làm mức giảm giá vốn thấp hơn mức giảm doanh thu. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế riêng lại tăng 68,25%, đạt 24,22 tỷ đồng (năm 2024 đạt 14,39 tỷ đồng); lợi nhuận sau thuế riêng tăng 137,85%, đạt 24,14 tỷ đồng (năm 2024 đạt 10,15 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ đạo do doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh đạt 34,91 tỷ đồng (so với 1,71 tỷ đồng năm 2024), phần lớn nhờ cổ tức 33,75 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang. Nguồn thu nhập này đã giúp tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần tăng mạnh từ 1,63% lên 5,72%, đồng thời nâng hệ số ROA riêng lên mức 3,48% năm 2025 (so với mức ROA riêng năm 2024 là 1,70%). Đối với hệ số ROE riêng, chỉ tiêu này duy trì ổn định ở mức 10,12% năm 2025 so với 10,45% năm 2024. Việc ROE không tăng tương ứng với lợi nhuận là do quy mô vốn chủ sở hữu bình quân của công ty mẹ tăng mạnh từ 97,10 tỷ đồng lên 238,57 tỷ đồng sau đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn thêm 250 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu vào cuối năm 2025, gây loãng tỷ suất sinh lời tạm thời.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất của DSH, các hệ số sinh lời của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng mạnh về cả quy mô thặng dư lẫn hệ số ROA, ROE nhờ việc mua lại công ty con vào cuối năm 2025. Tương tự báo cáo riêng, tỷ suất lợi nhuận gộp hợp nhất giảm nhẹ từ 5,72% năm 2024 xuống 4,15% năm 2025 do ảnh hưởng từ sự sụt giảm tỷ suất lợi nhuận gộp mảng thi công xây dựng cốt lõi và do yếu tố hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang vào thời điểm gần cuối năm tài chính chưa kịp phát huy hiệu quả về doanh thu trong năm 2025. Với việc hợp nhất diễn ra vào những ngày cuối cùng của năm tài chính 2025, doanh thu và giá vốn từ hoạt động thu phí đường bộ (mảng dịch vụ BOT có biên lợi nhuận gộp cao) chưa được ghi nhận đáng kể vào báo cáo hợp nhất năm 2025 tại phần doanh thu từ hoạt động kinh doanh (để minh chứng cho điều này, tính riêng 6 tháng đầu năm 2026, tỷ suất lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty đã tăng mạnh lên đến 42,23%). Do đó, cấu trúc biên lợi nhuận hợp nhất năm 2025 gần như tương đồng hoàn toàn với báo cáo riêng. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế hợp nhất tăng 273,54%, đạt 213,99 tỷ đồng (năm 2024 đạt 57,29 tỷ đồng); lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ đạt 213,90 tỷ đồng, tăng 303,65% so với mức 52,99 tỷ đồng năm 2024. Kết quả tăng trưởng mạnh này chủ yếu đến từ khoản Lợi nhuận ròng 169,34 tỷ đồng từ giao dịch mua rẻ khoản đầu tư khi DSH nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang lên 58%.

(*) Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025 của DSH, việc Công ty nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang từ 25% lên 58% đã tạo ra khoản Thu nhập khác từ mua rẻ khoản đầu tư trị giá 223,93 tỷ đồng. Đây là khoản thu nhập phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh. Sau khi bù trừ với khoản chi phí tài chính khác 54,59 tỷ

đồng (là chênh lệch giữa khoản đầu tư theo giá trị hợp lý và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu của giao dịch hợp nhất), giao dịch này đã tạo ra khoản lợi nhuận ròng 169,34 tỷ đồng.

Khoản lợi nhuận này dẫn tới tỷ suất lợi nhuận sau thuế /doanh thu thuần hợp nhất tăng từ 8,43% năm 2024 lên 50,69% năm 2025. Nhờ vậy, hệ số ROE hợp nhất tăng mạnh từ 26,58% năm 2024 lên 46,79% năm 2025, kể cả khi quy mô vốn cổ đông công ty mẹ đã tăng lên sau đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn 250 tỷ đồng. Đồng thời, hệ số ROA hợp nhất tăng lên mức 11,02% năm 2025 (so với ROA năm 2024 là 7,52%).

10.5. Các hợp đồng lớn

Các hợp đồng đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Không có

Một số Hợp đồng lớn của Công ty đã ký kết và đang thực hiện như sau:

(Phần còn lại của trang này được để trống)

Bảng 20: Danh mục hợp đồng lớn đã ký kết và đang thực hiện của Công ty

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
1	12/2023/HĐXD-SGTVT	Hợp đồng thi công xây dựng công trình gói thầu thuộc Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng	Sở Giao thông vận tải TP Đà Nẵng	Hợp đồng đầu ra	271.337.080.011	Tháng 11/2023	Từ Tháng 11/2023 đến Tháng 09/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
2	02/2024/HĐ/C4-ĐS	Hợp đồng xây dựng công trình gói thầu thuộc Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14B, thành phố Đà Nẵng	Công ty CP Tập đoàn Cienco 4	Hợp đồng đầu ra	61.224.107.843	Tháng 02/2024	Từ Tháng 02/2024 đến Tháng 09/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
3	01/2023/HĐXD-01XL-CDH	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 01XL thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị toàn bộ công trình, Dự án Xây mới cầu Đồng Hội, xã Xuân Quang 1, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên	Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Phú Yên	Hợp đồng đầu ra	53.092.659.000	Tháng 08/2023	Từ Tháng 08/2023 đến Tháng 11/2025	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
4	30/2023/HĐXD/ĐP-ĐS	Hợp đồng thi công xây dựng công trình: Dự án xây dựng cầu vượt Sông Đáy nối tỉnh Ninh Bình và tỉnh Nam Định thuộc tuyến đường bộ cao tốc Ninh Bình – Nam Định – Thái Bình – Hải Phòng	Công ty CP Tập đoàn Đạt Phương	Hợp đồng đầu ra	244.056.101.671	Tháng 08/2023	Từ Tháng 08/2023 đến Tháng 11/2025	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
5	16/2023/HĐ-XD/DA 2	Hợp đồng thi công xây dựng công trình. Gói thầu: thi công xây dựng công trình đoạn Km 19+00 – cuối tuyến thuộc Dự án xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định – Lạc Quần – Đường bộ ven biển	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Nam Định	Hợp đồng đầu ra	487.742.523.000	Tháng 06/2023	Từ Tháng 06/2023 đến Tháng 11/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
6	619/2023/HĐX D	Hợp đồng thi công xây dựng công trình về việc thực hiện một phần gói thầu thi công xây dựng công trình đoạn Km 19+00 – cuối tuyến thuộc Dự án xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định – Lạc Quần – Đường bộ ven biển	Công ty CP 479 Hòa Bình	Hợp đồng đầu ra	48.935.043.000	Tháng 06/2023	Từ Tháng 06/2023 đến Tháng 11/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
7	669/2024/HĐX D/479H B-ĐS	Hợp đồng thi công xây dựng công trình về việc thực hiện một phần gói thầu thi công xây dựng công trình đoạn Km 19+00 – cuối tuyến thuộc Dự án xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định – Lạc Quần – Đường bộ ven biển	Công ty CP 479 Hòa Bình	Hợp đồng đầu ra	97.699.472.000	Tháng 09/2024	Từ Tháng 09/2024 đến Tháng 11/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
8	60/2025/HĐXD-ĐCD	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Gói thầu số 09: Xây lắp thuộc dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường bao phía Bắc và phía Tây thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, TP Hà Nội	Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	Hợp đồng đầu ra	24.614.556.000	Tháng 06/2025	Từ Tháng 06/2025 đến Tháng 08/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
9	2024-TT-01XL/HĐKT-BOT	Hợp đồng thi công xây dựng gói thầu 2024-TT-01XL: Sửa chữa hư hỏng mặt đường, hệ thống an toàn giao thông bao gồm đảm bảo giao thông đoạn Bắc Giang	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Hợp đồng đầu ra	84.522.616.012	Tháng 07/2025	Từ Tháng 07/2025 đến Tháng 06/2026	Thi công xây dựng	Không có	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là công ty liên kết của DSH	Nghị quyết HĐQT số 01.07.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 01/07/2025 của HĐQT Công ty
10	54/2025/HĐXD/BQLCT GT	Hợp đồng thi công xây dựng công trình Thi công xây dựng và đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường từ Km35+870 -Km49+095 thuộc dự án thành phần 2 đầu tư xây dựng tuyến đường Mỹ Đình – Ba Sao – Bãi Đính	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	Hợp đồng đầu ra	150.445.491.000	Tháng 05/2025	Từ Tháng 05/2025 đến Tháng 04/2027	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
11	06/HĐK T/319-ĐS	Hợp đồng thuê khoán thiết bị thi công, nhân công và cung cấp vật liệu phụ để thực hiện công việc gói thầu xây dựng các nhánh đường phía bờ tả rạch Mỹ Thủy thuộc dự án xây dựng nút giao thông Mỹ Thủy	Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Hợp đồng đầu ra	42.631.922.606	Tháng 7/2025	Từ Tháng 7/2025 đến Tháng 12/2026	Cho thuê thiết bị thi công, nhân công	Không có	Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng là cổ đông lớn của DSH tại thời điểm ký kết hợp đồng	Nghị quyết HĐQT số 23.07.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 23/07/2025 của HĐQT Công ty
12	4.8/2025/HĐTT XD/ĐT NĐ-ANĐS	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình gói thầu thi công HTKT, cảnh quan, tòa B, tòa C thuộc dự án xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định	Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Hợp đồng đầu ra	63.087.426.504	Tháng 8/2025	Từ Tháng 8/2025 đến Tháng 10/2026	Thi công xây dựng	Không có	NCLQ: Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Chủ tịch HĐQT DSH đồng thời là Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Nghị quyết HĐQT số 04.08.2025/NQ-HĐQT/DSH ngày 04/08/2025 của HĐQT Công ty

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
13	16MB/2 023/HĐ CCVLX D/NĐĐ S4	Hợp đồng cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty TNHH P&K Cao Phong	Hợp đồng đầu vào	56.909.421.000	Tháng 8/2023	Từ Tháng 8/2023 đến Tháng 11/2026	Cung cấp vật tư công trình	Không có	Không có	Không có
14	20MB/2 023/HĐ XDĐS-HT	Hợp đồng thi công xây dựng công trình	Công ty cổ phần đầu tư Hùng Thắng	Hợp đồng đầu vào	122.102.647.000	Tháng 8/2023	Từ Tháng 8/2023 đến Tháng 11/2026	Thi công xây dựng công trình	Không có	Không có	Không có
15	29/2023/ HĐCCV LXD/ĐS NĐ2	Hợp đồng cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	Hợp đồng đầu vào	100.266.006.000	Tháng 6/2023	Từ Tháng 6/2023 đến Tháng 11/2026	Cung cấp vật tư công trình	Không có	Không có	Không có
16	28/2023/ HĐXD - ĐSNSĐ2	Hợp đồng giao khoán thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	Hợp đồng đầu vào	42.420.397.000	Tháng 6/2023	Từ Tháng 6/2023 đến Tháng 11/2026	Thi công xây dựng công trình, nhân công, vật tư phụ	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
17	03.02/2025/HĐT C.BTN/ ĐS-LN	Hợp đồng thi công xây dựng	Công ty TNHH XD giao thông Long Nguyệt	Hợp đồng đầu vào	22.390.291.625	Tháng 3/2025	Từ Tháng 3/2025 đến Tháng 11/2026	Sản xuất và thi công rải bê tông nhựa	Không có	Không có	Không có
18	02/HĐK T.2023	Hợp đồng kinh tế	Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng DHHK	Hợp đồng đầu vào	34.095.750.000	Tháng 7/2023	Từ Tháng 7/2023 đến Tháng 11/2026	Thi công đúc đầm Super T; mố đầm ngang, bản mặt cầu, liên tục nhiệt, gờ lan can, khe co giãn; ...	Không có	Không có	Không có
19	1503/2023/HĐK T/ĐS CN1-MĐ	Hợp đồng kinh tế	Công ty TNHH MTV xây dựng và thương mại Minh Đức	Hợp đồng đầu vào	36.646.000.000	Tháng 9/2023	Từ Tháng 9/2023 đến Tháng 03/2025	Thi công trụ, mố, các khối đầm...	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
20	04/2024/HĐCCV LXĐ/ĐS-HT	Hợp đồng kinh tế	Công ty CP DV TM và XD Hùng Thịnh	Hợp đồng đầu vào	41.323.200.035	Tháng 2/2024	Từ Tháng 02/2024 đến Tháng 09/2026	Cung cấp VLXD	Không có	Không có	Không có
21	13.08/2025/HĐX-ĐBS-HT	Hợp đồng kinh tế	Công ty CPĐT Hùng Thịnh	Hợp đồng đầu vào	42.048.673.968	Tháng 8/2025	Từ Tháng 8/2025 đến Tháng 12/2025	Sửa chữa mặt đường, đảm bảo ATGT	Không có	Không có	Không có
22	0807/2025/HĐT C/BOT HNBG/DS-DT	Hợp đồng kinh tế	Công ty TNHH ĐT TM và XD Đức Trung	Hợp đồng đầu vào	35.251.298.574	Tháng 8/2025	Từ Tháng 8/2025 đến Tháng 06/2026	Cung cấp VL và thi công bê tông nhựa	Không có	Không có	Không có
23	1505/2025/HĐK T-ĐS-HL	Hợp đồng kinh tế	Công ty CP TV ĐT XD Hùng Linh	Hợp đồng đầu vào	59.652.896.407	Tháng 5/2025	Từ Tháng 5/2025 đến Tháng 04/2027	Thi công đường	Không có	Không có	Không có
24	0201/HĐGK/Đ S.CN2-KATY	Hợp đồng cung cấp thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	Công ty TNHH XD&TM KATY	Hợp đồng đầu vào	36.506.788.000	Tháng 2/2024	Từ Tháng 02/2024 đến Tháng 12/2025	Thi công cầu Tl và CM	Không có	Không có	Không có

11/1/2025
 THỦ ĐÓNG
 12/1/2025

11/1/2025
 THỦ ĐÓNG
 12/1/2025

11/1/2025
 THỦ ĐÓNG
 12/1/2025

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
25	3110/20 25/HĐ. XL- NS.01.0 1	Hợp đồng thi công xây lắp cầu Hồng Hà đoạn Km10+663,3 - Km13+674,6 và cầu vượt đê Hữu Hồng đoạn Km14+840,75 - Km15+040,9 (bao gồm khảo sát, TKBVC và lập mô hình BIM) thuộc Dự án thành phần 3: Đầu tư xây dựng đường cao tốc theo phương thức đối tác công tư thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	Hợp đồng đầu ra	182.996.619.938	Tháng 10/2025	Từ Tháng 10/2025 đến Tháng 02/2028	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
26	4.8/2025 /HĐTT XD/ĐT ND- ANĐS	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình gói thầu: thi công HTKT, Cảnh quan tòa A.B.C	Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Định	Hợp đồng đầu ra	56.178.638.907	Tháng 08/2025	Từ Tháng 08/2025 đến Tháng 12/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
27	2008/20 25/HĐX D/L18- ĐS	Hợp đồng thi công xây dựng công trình : Giao nhận thầu phụ phục vụ thi công gói thầu 07/TP3-EPC: Thiết kế cung cấp vật tư, thiết bị và xây lắp công trình (bao gồm	Công ty CP đầu tư và xây dựng số 18	Hợp đồng đầu ra	214.850.155.074	Tháng 9/2025	Từ Tháng 09/2025 đến Tháng 02/2028	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có

STT	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Đối tác	Tính chất hợp đồng	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	SP, DV đầu vào/ đầu ra	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng của Công ty	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Nghị quyết thông qua
		khảo sát, BIM) của dự án TP3: Thực hiện đầu tư xây dựng Cầu Ngọc Hồi và đường dẫn hai đầu cầu									
28	68/2025/HD-XL	Thi công xây dựng đoạn tuyến từ Km2+715 – Km10+815 thuộc Dự án cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình số 01 tỉnh Tuyên Quang	Hợp đồng đầu ra	92.019.045.000	Tháng 12/2025	Từ Tháng 12/2025 đến Tháng 12/2026	Thi công xây dựng	Không có	Không có	Không có
29	0501/2026/HDK T/ĐS-VT	Cung cấp VLXD thi công xây dựng thuộc Dự án cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vạn Tín	Hợp đồng đầu vào	23.623.840.632	Tháng 01/2026	Từ Tháng 01/2026 đến Tháng 12/2026	Cung cấp VLXD	Không có	Không có	Không có
30	0601/2026/HDK T/ĐS-VT	Cung cấp thiết bị, nhân công, vật tư phụ thi công xây dựng thuộc Dự án cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vạn Tín Phát	Hợp đồng đầu vào	26.702.383.187	Tháng 01/2026	Từ Tháng 01/2026 đến Tháng 12/2026	Cung cấp thiết bị, nhân công, vật tư phụ	Không có	Không có	Không có

(Nguồn: DSH)

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 21: Các khách hàng lớn của Công ty

STT	Tên Khách hàng	SP, DV đầu ra	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn của Công ty
NĂM 2024:						
1	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Nam Định	Thi công xây dựng	149.210.811.110	23,90%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
2	Công ty CP Tập đoàn Đạt Phương	Thi công xây dựng	132.261.542.112	21,19%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
3	Công ty CP 479 Hòa Bình	Thi công xây dựng	77.004.860.185	12,33%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
4	Sở Giao thông vận tải TP Đà Nẵng	Thi công xây dựng	59.387.777.390	9,51%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
5	Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Phú Yên	Thi công xây dựng	21.950.707.407	3,52%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
6	Công ty CP Tập đoàn Cienco 4	Thi công xây dựng	15.518.893.367	2,49%	Từ tháng 02/2024 đến tháng 12/2024	Không
NĂM 2025:						
1	Ban Quản lý Dự án Đầu tư XD tỉnh Nam Định	Thi công xây dựng	214.404.420.370	50,83%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
2	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thi công xây dựng	66.095.069.072	15,67%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là công ty liên kết của DSH

STT	Tên Khách hàng	SP, DV đầu ra	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/Doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn của Công ty
3	Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng	Thi công xây dựng	33.660.157.359	7,98%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
4	Công ty TNHH giải pháp tích hợp Quốc Tế ACC	Thép xây dựng	20.638.077.000	4,89%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
5	Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	Thi công xây dựng	14.447.900.000	3,43%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
6	Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Thăng Long	Thi công xây dựng	13.585.835.283	3,22%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đạt Phương	Thi công xây dựng	12.048.532.108	2,86%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
8	Ban quản lý dự án ĐTXDCTGT Hà Nội	Thi công xây dựng	9.138.087.037	2,17%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
9	Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Thi công xây dựng	7.541.896.537	1,79%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng từng là cổ đông lớn của công ty trong năm 2025
10	Khu Quản lý giao thông đô thị số 1	Thi công xây dựng	7.135.475.231	1,69%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
06 THÁNG ĐẦU NĂM 2026:						
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng số 18	Thi công xây dựng	54.468.655.423	11,41%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không

STT	Tên Khách hàng	SP, DV đầu ra	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn của Công ty
2	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	Thi công xây dựng	32.381.105.973	6,78%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định	Thi công xây dựng	33.608.578.175	7,04%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	NCLQ: Ông Nguyễn Thành Trung Phó Chủ tịch HĐQT DSH đồng thời là chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định
4	Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Thăng Long	Thi công xây dựng	3.791.608.040	0,79%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
5	Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng	Thi công xây dựng	11.141.961.335	2,33%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
6	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Thi công xây dựng	2.962.577.289	0,62%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là công ty con của DSH
7	Tổng Công ty 319 Bộ Quốc Phòng	Thi công xây dựng	2.624.587.094	0,55%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không

(Nguồn: DSH)



Bảng 22: Các nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên Nhà cung cấp	SP, DV đầu vào	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn của Công ty
NĂM 2024:						
1	Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	Thép; nhân công, vật tư phụ; cung cấp bê tông; rọ đá; thi công công trình	72.471.297.103	12,32%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
2	Công ty TNHH Kim khí Long Biên	Cung cấp thép	48.436.966.003	8,23%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
3	Công ty CP phần mềm - tự động hoá - điều khiển	Vật tư các loại	71.319.507.250	12,12%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
4	Công ty CP Đầu tư Hùng Thắng	Thi công công trình	32.495.859.000	5,52%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
5	Công ty TNHH P&K Cao Phong	Vật tư các loại	25.115.809.986	4,27%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
6	Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	Thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ, đá	20.218.434.466	3,44%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
7	Công ty CP Đầu tư Việt Tùng	Cung cấp bê tông	19.046.547.144	3,24%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
8	Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Minh Đức	Thi công xây dựng	18.968.019.150	3,22%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
9	Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng DHHK	Thi công xây dựng	19.767.505.274	3,36%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không

STT	Tên Nhà cung cấp	SP, DV đầu vào	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đồng lớn của Công ty
10	Công ty CP Kinh doanh xây dựng TNB	Thi công xây dựng	12.044.768.120	2,05%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
11	Công ty CP Sun Rising Ninh Bình	Cung cấp bê tông	10.637.806.990	1,81%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
12	Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Katy	Thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	20.700.764.204	3,52%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
13	Công ty CP Đầu tư Phát triển và Xây dựng Minh Đức	Thi công xây dựng	10.893.003.080	1,85%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
14	Công ty CP DV TM và XD Hùng Thịnh	Cung cấp vật liệu	11.844.986.911	2,01%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
15	Công ty CP Sông Hàn Invest	Bê tông	9.167.992.000	1,56%	Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024	Không
NĂM 2025:						
1	Công ty CP phần mềm tự động hóa điều khiển	Vật tư các loại	23.762.531.702	5,13%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
2	Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Đông Sơn - CN 1	Thi công công trình	52.911.855.805	11,42%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn - Chi nhánh 2	Thi công công trình	16.857.180.157	3,64%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
4	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn - Chi nhánh 5	Thi công công trình	12.775.140.338	2,76%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không

STT	Tên Nhà cung cấp	SP, DV đầu vào	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đồng lớn của Công ty
5	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Đức Trung	Thi công công trình	30.190.354.543	6,52%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
6	Công ty cổ phần đầu tư Hùng Thắng	Thi công công trình	102.630.788.380	22,16%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
7	Công ty TNHH XD&TM KATY	Thi công công trình	24.184.769.026	5,22%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
8	Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	Thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	20.413.930.104	4,41%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
9	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thi công công trình	5.969.114.956	1,29%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
10	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhất Huy	Vật tư các loại	7.622.942.088	1,65%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
11	Công ty Cổ phần Phương Quốc Á Châu	Cung cấp thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	10.875.417.218	2,35%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
12	Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	Thép; nhân công, vật tư phụ; cung cấp bê tông; rọ đá; thi công công trình	52.193.215.761	11,27%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
13	Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	Thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ, đá	39.031.990.000	8,43%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không
14	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Tiến	Cung cấp thép	6.409.904.100	1,38%	Từ tháng 01/2025 đến tháng 12/2025	Không

STT	Tên Nhà cung cấp	SP, DV đầu vào	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch/ Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đồng lớn của Công ty
06 THÁNG ĐẦU NĂM 2026:						
1	Công ty CP Thiết bị và Phát triển CIELO	Thép	1.401.543.000	0,51%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
2	Công ty CP ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin	Thi công công trình	2.385.351.550	0,87%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
3	Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Đông Sơn - CN 1	Thi công công trình	50.705.072.663	18,39%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
4	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn - Chi nhánh 5	Thi công công trình	34.961.093.829	12,68%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
5	Công ty TNHH MTV Gia Bảo Hoàng	Thi công công trình	6.531.013.431	2,37%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
6	Công ty TNHH Thương mại Kim Khí Long Biên	Thi công công trình	2.333.099.650	0,85%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
7	Công ty TNHH T.A.T	Thiết bị thi công, nhân công, vật tư phụ	31.666.421.210	11,48%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
8	Công ty CP Đầu tư xây dựng Vạn Tín	Thi công công trình	3.820.961.199	1,39%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không
9	Công ty CP XD và TM Vạn Tín Phát	Vật tư các loại	3.240.740.741	1,18%	Từ tháng 01/2026 đến tháng 06/2026	Không

(Nguồn: DSH)