CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY LẮP ĐÔNG ANH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội - Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
THÔNG TIN CHUNG	2 - 3
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	3 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 27

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hà Nội – đơn vị trực thuộc Công ty Than nội địa (nay là Tổng Công ty Công nghiệp mỏ Việt Bắc TKV-CTCP), được chuyển đổi thành công ty cổ phần Theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BCN ngày 23 tháng 02 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công Thương).

Công ty hoạt động với tên là Công ty Cổ phần Xây lắp Đông Anh – VVMI theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000030 được đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 04 năm 2000. Sau đó, Công ty hoạt động với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng – VVMI theo giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 30/07/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty hoạt động với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101102373 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 11/10/2021, và lần thứ 12 ngày 25/9/2025.

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY LẮP ĐÔNG ANH

Tên Nước ngoài: Dong Anh Invesment and Contruction Development Joint Stock Company

Tên viết tắt: PTDOANCO

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 20, xã Thư Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25/9/2025 là: 40.197.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tỷ một trăm chín mươi bảy triệu đồng*).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị		
Ông Vũ Văn Thái	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Nguyễn Văn Út	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Nguyễn Văn Út	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Vũ Văn Thái	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Phạm Hồng Phong	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 23/4/2025
Ông Trịnh Duy Phường	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 28/4/2025
Ban Giám đốc		
Ông Trịnh Duy Phường	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Nguyễn Hữu Đức	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Nguyễn Hữu Đức	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/9/2025
Ông Nguyễn Văn Út	Phó Giám đốc	
Ông Vũ Văn Thái	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/9/2025

THÔNG TIN CHUNG (TIẾP THEO)

Ban Kiểm soát

Ông Đoàn Đình Chiến	Trưởng BKS	
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/4/2025
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Đào Thị Tuyết Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/4/2025

Đại diện theo pháp luật

Ông Trịnh Duy Phường	Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán A+.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY LẮP ĐÔNG ANH

Trịnh Duy Phường
Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

AUDITING | ACCOUNTING

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN A+
Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà 22 Trần Kim Xuyến, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 320 68568 Fax: (84-24) 320 68569
Website: www.aplus.org.vn

Số:20/2026/BCKT-BCTC/A+

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY LẮP ĐÔNG ANH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

AUDITING | ACCOUNTING

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN A+
Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà 22 Trần Kim Xuyến, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 320 68568 Fax: (84-24) 320 68569
Website: www.aplus.org.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Đỗ Tuấn Thành
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số:
4321-2026-325-1
Công ty TNHH Hãng Kiểm toán A+
Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Đinh Văn Thắng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số:
1147-2026-325-1

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**108.199.806.667**	**90.670.248.870**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**18.742.890.753**	**12.663.813.764**
1. Tiền	111		18.742.890.753	12.663.813.764
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.781.438.064**	**2.661.349.237**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	2.781.438.064	2.661.349.237
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**77.758.006.836**	**65.246.208.464**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	44.231.627.148	39.048.452.663
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.778.286.099	2.849.333.917
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	31.748.093.589	23.348.421.884
IV. Hàng tồn kho	**140**	**9**	**8.514.583.918**	**9.726.536.071**
1. Hàng tồn kho	141		8.514.583.918	9.726.536.071
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**402.887.096**	**372.341.334**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		402.887.096	372.341.334
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.049.733.757**	**3.230.516.786**
I. Tài sản cố định	**220**		**2.806.309.089**	**2.974.207.353**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.806.309.089	2.974.207.353
- Nguyên giá	*222*		*6.545.551.774*	*6.545.551.774*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.739.242.685)*	*(3.571.344.421)*
II. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**12**	**209.571.296**	**209.571.296**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		209.571.296	209.571.296
III. Tài sản dài hạn khác	**260**		**33.853.372**	**46.738.137**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	33.853.372	46.738.137
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**111.249.540.424**	**93.900.765.656**

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**70.121.971.135**	**52.851.676.581**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**70.121.971.135**	**52.851.676.581**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	32.709.898.101	30.188.916.009
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	18.336.865.243	4.449.279.744
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	259.074.915	113.307.979
4. Phải trả người lao động	314		30.178.420	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	92.392.547	2.151.707.758
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	18.693.561.909	15.948.465.091
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**	**18**	**41.127.569.289**	**41.049.089.075**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**41.127.569.289**	**41.049.089.075**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		40.197.000.000	40.197.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*40.197.000.000*	*40.197.000.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		329.868.660	329.868.660
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		600.700.629	522.220.415
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*522.220.415*	*489.422.794*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*78.480.214*	*32.797.621*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**111.249.540.424**	**93.900.765.656**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Giám đốc
Dương Thị Thúy	Đào Thị Tuyết Mai	Trịnh Duy Phường

Mẫu B 02 -DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	122.049.959.361	70.472.384.226
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		122.049.959.361	70.472.384.226
4.	Giá vốn hàng bán	11	20	116.061.641.965	65.513.308.594
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**5.988.317.396**	**4.959.075.632**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	123.022.825	124.439.035
7.	Chi phí tài chính	22	22	1.311.797.714	874.065.099
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.311.797.714*	*874.065.099*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.458.149.933	4.060.328.832
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**341.392.574**	**149.120.736**
11.	Thu nhập khác	31	24	-	-
12.	Chi phí khác	32	24	602.811	620.772
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(602.811)**	**(620.772)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**340.789.763**	**148.499.964**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	262.309.549	115.702.343
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**78.480.214**	**32.797.621**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	20	8

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Giám đốc
Dương Thị Thúy	Đào Thị Tuyết Mai	Trịnh Duy Phường

Mẫu B 03 -DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. *Lợi nhuận trước thuế*	**01**	**340.789.763**	**148.499.964**
2. *Điều chỉnh cho các khoản*			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	167.898.264	168.703.489
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(123.022.825)	(124.439.035)
- Chi phí lãi vay	06	1.311.797.714	874.065.099
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**	**1.697.462.916**	**1.066.829.517**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(12.545.284.451)	7.986.872.663
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.211.952.153	(2.327.061.465)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	14.379.430.530	(3.073.232.170)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.884.765	(25.187.379)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.311.797.714)	(874.065.099)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(116.542.343)	(162.842.510)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**3.328.105.856**	**2.591.313.557**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(120.088.827)	(119.760.716)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	125.963.142	121.368.985
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**5.874.315**	**1.608.269**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	36.935.115.074	28.362.946.484
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(34.190.018.256)	(23.206.765.709)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**2.745.096.818**	**5.156.180.775**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**6.079.076.989**	**7.749.102.601**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**12.663.813.764**	**4.914.711.163**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**18.742.890.753**	**12.663.813.764**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Giám đốc
Dương Thị Thúy	Đào Thị Tuyết Mai	Trịnh Duy Phường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng công nghiệp và dân dụng Hà Nội – đơn vị trực thuộc Công ty Than nội địa (nay là Tổng Công ty Công nghiệp mỏ Việt Bắc TKV-CTCP), được chuyển đổi thành công ty cổ phần Theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BCN ngày 23 tháng 02 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công Thương).

Công ty hoạt động với tên là Công ty Cổ phần Xây lắp Đông Anh – VVMI theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000030 được đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 04 năm 2000. Sau đó, Công ty hoạt động với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng - VVMI Theo giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 30/07/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty hoạt động với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây lắp Đông Anh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101102373 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 11/10/2021, và lần thứ 12 ngày 25/9/2025.

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY LẮP ĐÔNG ANH

Tên Nước ngoài: Dong Anh Invesment and Contruction Development Joint Stock Company

Tên viết tắt: PTDOANCO

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 20, xã Thư Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25/9/2025 là: 40.197.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tỷ một trăm chín mươi bảy triệu đồng*)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty: Xây lắp các công trình.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường hoạt động của Công ty là 12 tháng.

Sở hữu vốn thực tế tại 31/12/2025

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Nồi hơi và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh	800.000	8.000.000.000	19,90%
Ông Nguyễn Thế Anh	400.000	4.000.000.000	9,94%
Bà Nguyễn Ngọc Anh	300.000	3.000.000.000	7,46%
Ông Nguyễn Hữu Đức	253.590	2.535.900.000	6,31%
Ông Vũ Văn Thái	242.149	2.421.490.000	6,02%
Cổ đông khác	2.023.961	20.239.610.000	50,35%
Cộng	**4.019.700**	**40.197.000.000**	**100%**

Trình bày về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Năm tài chính

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 03 tháng.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc, thiết bị	20
Phương tiện vận tải	10

Các khoản Chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian phân bổ.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Ghi nhận giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

• Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.748.028.613	1.129.664.414
Tiền gửi ngân hàng	16.994.862.140	11.534.149.350
Tổng	**18.742.890.753**	**12.663.813.764**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**2.781.438.064**	**2.781.438.064**	**2.661.349.237**	**2.661.349.237**
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.781.438.064	2.781.438.064	2.661.349.237	2.661.349.237
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội	*2.781.438.064*	*2.781.438.064*	*2.661.349.237*	*2.661.349.237*
Tổng	**2.781.438.064**	**2.781.438.064**	**2.661.349.237**	**2.661.349.237**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên liên quan		
Công ty CP Nồi hơi và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh	602.581.859	6.059.325.392
Các bên không liên quan		
Công ty TNHH An Thịnh Phát Đông Anh	3.691.691.387	6.471.118.277
Công ty TNHH TM Ngọc Anh	3.874.237.362	5.791.802.266
Chi nhánh Luyện đồng Lào Cai - Vimico	11.802.015.646	505.702.050
CN tập đoàn than - KSVN - Cty kho vận đá bạc - Vinacomin	-	2.759.151.792
Uỷ ban nhân dân xã Thụy Văn	263.270.000	5.257.270.000
Công an Thành Phố Hà Nội	-	5.343.398.735
CN Tập đoàn CN Than -KSVN - Công ty Tuyển than Hòn Gai - Vinacomin	6.143.471.050	-
Ban quản lý dự án nhà máy Alumian nhân cơ - Vinacomin	9.119.094.442	-
Các đối tượng khác	8.735.265.402	6.860.684.151
Tổng	**44.231.627.148**	**39.048.452.663**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên không liên quan		
Công ty TNHH Quỳnh Trang	212.670.986	212.670.986
Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng và kinh doanh TM Trường An	354.900.000	-
Công ty TNHH thương mại Hà Nội mới	-	2.060.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân ý	365.846.324	-
Đối tượng khác	844.868.789	576.662.931
Tổng	**1.778.286.099**	**2.849.333.917**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ	2.606.455.179	-	1.301.213.870	-
- Tạm ứng	28.617.370.473	-	21.036.947.576	-
Ông Nguyễn Thế Anh	*787.261.547*	-	*2.764.194.553*	-
Ông Đỗ Hữu Thực	*2.726.889.718*	-	*3.814.983.774*	-
Ông Roãn Văn Phước	*9.691.691.026*	-	*3.858.360.111*	-
Ông Vũ Hữu Bình	*4.563.675.673*	-	*1.941.874.348*	-
Ông Trịnh Duy Phường	*5.719.071.321*	-	*1.099.446.779*	-
Đối tượng khác	*5.128.781.188*	-	*7.558.088.011*	-
- Phải thu khác	524.267.937	-	1.010.260.438	-
Lãi dự thu	*116.820.399*	-	*119.760.716*	-
Phải thu đối tượng khác	*407.447.538*	-	*890.499.722*	-
Tổng	**31.748.093.589**	**-**	**23.348.421.884**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.553.578.431	-	1.572.419.926	-
Công cụ, dụng cụ	9.772.725	-	-	-
Chi phí SX KDDD	5.544.006.925	-	6.099.275.645	-
Hàng hóa	1.407.225.837	-	2.054.840.500	-
Tổng	**8.514.583.918**	**-**	**9.726.536.071**	**-**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.033.333	10.072.424
Chi phí chờ phân bổ	29.820.039	36.665.713
Tổng	**33.853.372**	**46.738.137**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	**5.065.812.281**	**47.142.857**	**1.432.596.636**	**6.545.551.774**
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	**5.065.812.281**	**47.142.857**	**1.432.596.636**	**6.545.551.774**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	**2.091.604.928**	**47.142.857**	**1.432.596.636**	**3.571.344.421**
Tăng trong năm	**167.898.264**	-	-	**167.898.264**
Khấu hao trong năm	167.898.264	-	-	167.898.264
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	**2.259.503.192**	**47.142.857**	**1.432.596.636**	**3.739.242.685**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	**2.974.207.353**	-	-	**2.974.207.353**
Tại 31/12/2025	**2.806.309.089**	-	-	**2.806.309.089**

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn đang sử dụng tại 31/12/2025 là: 2.300.952.296 đồng (Tại ngày 31/12/2024là: 2.300.952.296 đồng)
- Giá trị còn lại của tài sản mang cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2025 là: 2.974.207.353 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là: 2.974.207.353 đồng)

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**209.571.296**	**209.571.296**	**209.571.296**	**209.571.296**
Văn phòng Công ty	209.571.296	209.571.296	209.571.296	209.571.296
Tổng	**209.571.296**	**209.571.296**	**209.571.296**	**209.571.296**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Các bên liên quan				
Công ty CP Nồi hơi và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh	1.277.504.288	1.277.504.288	688.279.191	688.279.191
Các bên không liên quan				
Công ty TNHH Thương mại Ngọc Anh	1.785.971.643	1.785.971.643	1.738.728.480	1.738.728.480
Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng dân dụng công nghiệp Hà Nội	6.948.655.328	6.948.655.328	603.989.336	603.989.336
Công ty TNHH thương mại Hà Nội mới	3.401.547.758	3.401.547.758	-	-
Các đối tượng khác	19.296.219.084	19.296.219.084	27.157.919.002	27.157.919.002
Tổng	**32.709.898.101**	**32.709.898.101**	**30.188.916.009**	**30.188.916.009**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các bên không liên quan		
Ban QLDA ĐTHT xã Đông Anh	3.887.551.000	-
Công ty Cổ phần than Hà Tu - Vinacomin	2.118.864.243	-
Công ty Than Hạ Long - TKV	2.378.000.000	-
Ủy ban nhân dân xã Nguyên Khê	4.093.000.000	-
Ban quản lý dự án nhà máy Alumian nhân cơ - Vinacomin	-	4.195.822.744
Ban Quản lý dự án đầu tư -Hạ tầng xã Thư Lâm	5.859.450.000	
Các đối tượng khác	-	253.457.000
Tổng	**18.336.865.243**	**4.449.279.744**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**113.307.979**	**912.199.477**	**766.432.541**	**259.074.915**
Thuế giá trị gia tăng	-	335.412.033	335.412.033	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.307.709	262.309.549	116.542.343	259.074.915
Thuế thu nhập cá nhân	270	6.819.130	6.819.400	-
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	303.451.850	303.451.850	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	206.915	206.915	-

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	70.736.947	30.850.667
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.655.600	2.120.857.091
Công ty CP Than Mông Dương - Vinacomin	-	*524.063.251*
Dư có TK 141	-	*1.573.430.970*
Các khoản phải trả khác	*21.655.600*	*23.362.870*
Tổng	**92.392.547**	**2.151.707.758**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**18.693.561.909**	**18.693.561.909**	**36.935.115.074**	**34.190.018.256**	**15.948.465.091**	**15.948.465.091**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Hà Nội (1)	14.987.159.015	14.987.159.015	29.942.290.673	28.080.117.826	13.124.986.168	13.124.986.168
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh (2)	3.706.402.894	3.706.402.894	6.992.824.401	6.109.900.430	2.823.478.923	2.823.478.923
Tổng	**18.693.561.909**	**18.693.561.909**	**36.935.115.074**	**34.190.018.256**	**15.948.465.091**	**15.948.465.091**

STT	Hợp đồng vay	Ngày nhận nợ	Số tiền vay (VND)	Lãi suất	Thời hạn vay	Số dư tại 31/12/2025
1	Hợp đồng số 01/2025/153710/HĐTD ký ngày 04/08/2025. Hạn mức cấp tín dụng: 15.000.000.000 đồng; hạn mức bảo lãnh ngắn hạn: 20.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành LC, bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản bảo đảm: - Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 538171 cấp cho ông Nguyễn Văn Thái và bà Trịnh Thị Nhiễu, hồ sơ gốc số: 5253.2000.QĐUB.19835.2000 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009. Địa chỉ thửa đất: Số B3, tổ 1 khối 3C, thị trấn Đông Anh, thành phố Hà Nội. Thửa đất số: 124A-1; Tờ bản đồ số: 48. Diện tích: 64,0m2. - Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 220105 cấp cho ông Nguyễn Văn Thái và bà Trịnh Thị Nhiễu, hồ sơ gốc số: 3897.QĐ.QĐUB.2012.CH.00179.2012 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/11/2012. Địa chỉ thửa đất: Số B3, tổ 1 khối 3C, thị trấn Đông Anh, thành phố Hà Nội. Thửa đất số: 124A2; Tờ bản đồ số: 48. Diện tích: 42,0m2. - Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 030750, số vào sổ cấp GCN 755/QSDĐ ngày 22/12/2003 do UBND thị xã Cẩm Phả cấp. Địa chỉ thửa đất: Tổ 90A, phường Cẩm Phú, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Diện tích: 456m2.	26/09/2025	188.283.200	7,80%	182 ngày	88.283.200
		28/10/2025	879.973.502	7,80%	183 ngày	79.973.502
		22/10/2025	1.169.775.597	7,80%	183 ngày	1.169.775.597
		23/10/2025	815.060.160	7,80%	183 ngày	815.060.160
		03/10/2025	461.728.075	7,80%	182 ngày	461.728.075
		09/10/2025	2.257.311.317	7,80%	183 ngày	2.257.311.317
		13/10/2025	551.951.280	7,80%	183 ngày	551.951.280
		27/11/2025	1.590.884.675	8,20%	183 ngày	1.590.884.675
		19/09/2025	281.855.835	7,80%	182 ngày	281.855.835
		19/09/2025	1.187.421.605	7,80%	183 ngày	1.187.421.605
		30/09/2025	936.528.258	7,80%	183 ngày	936.528.258
		30/10/2025	841.140.328	7,80%	181 ngày	841.140.328
		17/10/2025	393.198.363	7,80%	182 ngày	393.198.363
		29/09/2025	937.200.000	7,80%	183 ngày	937.200.000
		02/10/2025	443.767.080	7,80%	183 ngày	443.767.080
		08/11/2025	100.000.000	7,80%	183 ngày	100.000.000
		18/09/2025	710.433.920	7,80%	183 ngày	710.433.920
		10/10/2025	1.054.711.800	7,80%	182 ngày	1.054.711.800

	- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 473362 do UBND huyện Quế Võ cấp ngày 30/05/2014 cho ông Trịnh Duy Phường và bà Nguyễn Thị Cẩm Phương, số vào sổ cấp GCN: CH00706. Địa chỉ thửa đất: Khu phố Hà Liễu, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất số: 150; Tờ bản đồ số: 31. Diện tích: 82,0m2. - Sổ tiết kiệm của bà Trịnh Thị Nhiễu, số tiền: 2.800.000.000 đồng. - Hợp đồng tiền gửi số 01/2019/153710/HĐTG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng - VVMI số tiền: 2.000.000.000 đồng. - Quyền thu hồi công nợ của Công ty TNHH Thương mại Ngọc Anh số tiền: 5.023.459.364 và Công ty TNHH An Thịnh Phát Đông Anh số tiền: 2.322.108.846	16/10/2025	185.934.020	7,80%	183 ngày	185.934.020
2	Hợp đồng số 300398.25.031.1479768.TD ký ngày 27/05/2025. Hạn mức tín dụng: 55.000.000.000 đồng, trong đó: Hạn mức cho vay: 15.000.000.000 đồng, Hạn mức bảo lãnh: 40.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Công ty; Thời hạn: 1 năm; Lãi suất: theo từng giấy nhận nợ	13/06/2025	463.933.600	8,34%	6 tháng	463.933.600
		16/06/2025	300.000.000	8,34%	6 tháng	300.000.000
		04/11/2025	750.943.100	6,88%	6 tháng	750.943.100
		05/11/2025	258.163.149	6,88%	6 tháng	258.163.149
		07/11/2025	1.350.389.920	6,88%	6 tháng	1.350.389.920
		28/11/2025	168.135.749	7,08%	6 tháng	168.135.749
		04/12/2025	164.837.376	7,35%	6 tháng	164.837.376
		16/12/2025	250.000.000	7,35%	6 tháng	250.000.000

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	**40.197.000.000**	**329.868.660**	**489.422.794**	**41.016.291.454**
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	32.797.621	32.797.621
Số dư tại 31/12/2024	**40.197.000.000**	**329.868.660**	**522.220.415**	**41.049.089.075**
Số dư tại 01/01/2025	**40.197.000.000**	**329.868.660**	**522.220.415**	**41.049.089.075**
Lãi (lỗ) trong năm nay	-	-	78.480.214	78.480.214
Số dư tại 31/12/2025	**40.197.000.000**	**329.868.660**	**600.700.629**	**41.127.569.289**

18.2 CHI TIẾT VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Trọng Minh	-	7.000.000.000
Ông Nguyễn Hữu Đức	2.535.900.000	2.535.900.000
Ông Vũ Văn Thái	2.421.490.000	2.421.490.000
Ông Nguyễn Thế Anh	4.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Anh	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nồi hơi và thiết bị Công nghiệp Đông Anh	8.000.000.000	8.000.000.000
Cổ đông khác	20.239.610.000	20.239.610.000
Tổng	**40.197.000.000**	**40.197.000.000**

18.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	40.197.000.000	40.197.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày cuối năm	40.197.000.000	40.197.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Lợi nhuận phân phối các quỹ	-	-

18.4 CỔ PHẦN

	31/12/2025 cổ phần	01/01/2025 cổ phần
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	**4.019.700**	**4.019.700**
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	**4.019.700**	**4.019.700**
cổ phần phổ thông	4.019.700	4.019.700
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	**4.019.700**	**4.019.700**
cổ phần phổ thông	4.019.700	4.019.700
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành (đồng/cổ phần)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	22.269.274.206	7.576.559.480
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	99.780.685.155	62.895.824.746
Tổng	**122.049.959.361**	**70.472.384.226**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	21.662.653.432	7.414.349.745
Giá vốn hợp đồng xây dựng	94.398.988.533	58.098.958.849
Tổng	**116.061.641.965**	**65.513.308.594**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	123.022.825	124.439.035
Tổng	**123.022.825**	**124.439.035**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.311.797.714	874.065.099
Tổng	**1.311.797.714**	**874.065.099**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.080.704.432	2.813.070.363
Chi phí vật liệu quản lý	1.790.909	92.238.374
Chi phí khấu hao TSCĐ	167.898.264	168.703.489
Thuế phí và lệ phí	368.419.829	218.117.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.136.283	52.587.930
Chi phí bằng tiền khác	725.200.216	715.611.375
Tổng	**4.458.149.933**	**4.060.328.832**

24. THU NHẬP KHÁC/ CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		-
Chi phí khác		
Tiền phạt chậm nộp, truy thu thuế	206.915	620.472
Chi phí khác	395.896	300
Tổng	**602.811**	**620.772**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**(602.811)**	**(620.772)**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	340.789.763	148.499.964
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	970.757.982	430.011.749
Chi phí khác	*291.402.811*	*620.772*
Chi phí lãi vay	*679.355.171*	*429.390.977*
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.311.547.745	578.511.713
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	262.309.549	115.702.343
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**262.309.549**	**115.702.343**

Ngoài các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được trừ trên, Công ty tạm xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể với cơ sở tính thuế. Việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**78.480.214**	**32.797.621**
Các khoản điều chỉnh		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**78.480.214**	**32.797.621**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	4.019.700	4.019.700
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**20**	**8**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.873.920.495	22.139.468.748
Chi phí nhân công	5.865.767.851	5.598.963.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định	167.898.264	168.703.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.853.478.688	32.769.791.770
Chi phí khác bằng tiền	1.546.804.448	933.728.676
Tổng	**98.307.869.746**	**61.610.656.084**

28. THÔNG TIN KHÁC

28.1 GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Nồi hơi và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh	Cổ đông

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban Giám đốc và HĐQT	Thu nhập	947.430.000	983.552.381

Một số giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty CP Nồi hơi và Thiết bị Công nghiệp Đông Anh	Thi công xây lắp	944.664.429	3.075.294.027
	Bán vật tư	296.394.700	16.312.200
	Mua vật tư, hàng hóa	5.617.296.030	8.194.670.829
	Mua dịch vụ	903.199.242	3.979.682.996

28.2 THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Giám đốc
Dương Thị Thúy	Đào Thị Tuyết Mai	Trịnh Duy Phường