CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

NGHỆ AN, THÁNG 10 NĂM 2026

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ: **205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh -Nghệ An**

Mẫu số B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**679.745.799.126**	**620.124.469.135**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**5.796.399.769**	**5.469.630.955**
1. Tiền	111		5.796.399.769	5.469.630.955
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**6.308.000.000**	**1.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.308.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**113.181.010.229**	**130.891.532.170**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		96.192.207.517	133.720.921.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		20.394.522.713	8.033.164.479
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		18.749.488.164	9.476.519.936
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(22.155.208.165)	(20.339.073.916)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**		**546.066.486.515**	**472.807.666.010**
1. Hàng tồn kho	141		548.672.490.962	475.692.013.817
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(2.606.004.447)	(2.884.347.807)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**8.393.902.613**	**9.955.640.000**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.637.120.338	4.177.337.069
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.181.383.747	1.923.270.632
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.575.398.528	3.855.032.299
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	
B – TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.039.503.410.538**	**964.945.630.582**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4.239.076.341**	**2.893.591.341**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu dài hạn khác	215		4.239.076.341	2.893.591.341
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	
II. Tài sản cố định	**220**		**735.400.718.249**	**774.884.957.232**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		721.330.969.060	771.542.364.639
- Nguyên giá	222		1.473.709.663.749	1.475.680.633.963
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(752.378.694.689)	(704.138.269.324)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		14.069.749.189	3.342.592.593
- Nguyên giá	225		14.509.564.007	3.518.518.519
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(439.814.818)	(175.925.926)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	**240**		**95.320.110.275**	**67.207.835.048**
- Nguyên giá	241		126.261.816.095	94.769.181.249
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(30.941.705.820)	(27.561.346.201)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**178.788.693.300**	**90.137.374.762**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		178.788.693.300	90.137.374.762
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	

4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**25.754.812.373**	**29.821.872.199**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		25.754.812.373	29.821.872.199
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	
5. Lợi thế thương mại	279		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (*280* = 100 + 200)	**280**		**1.719.249.209.664**	**1.585.070.099.717**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**890.415.253.174**	**815.451.032.673**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**588.058.867.732**	**477.179.402.985**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		96.599.390.292	67.226.213.798
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.844.956.989	8.869.971.642
3.Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		17.563.317.632	23.677.969.132
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		7.245.255.030	1.788.123.229
5. Phải trả người lao động	315		10.248.769.832	9.279.857.607
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		5.953.843.248	7.095.869.628
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		7.073.172.172	5.561.221.291
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		38.127.910.186	45.061.470.839
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		392.996.503.377	306.177.956.845
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.405.748.974	2.440.748.974
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	
II. Nợ dài hạn	**330**		**302.356.385.442**	**338.271.629.688**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	
7. Doanh thu *chờ phân bổ* dài hạn	337		-	
8. Phải trả dài hạn khác	338		2.676.610.093	3.065.650.093
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		290.376.704.979	325.902.909.225
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		9.303.070.370	9.303.070.370
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**828.833.956.490**	**769.619.067.044**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn	412		70.022.599.221	70.108.165.888
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.293.132.326	4.469.967.593
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		235.822.094.322	235.822.094.322
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		167.222.300.566	158.820.284.763
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*158.820.284.761*	*153.851.560.581*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*8.402.015.804*	*4.968.724.182*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.473.830.056	398.554.478
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.719.249.209.664**	**1.585.070.099.717**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ : **205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh -Nghệ An**

Mẫu số B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/7/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		149.753.488.029	92.020.626.089	424.234.738.880	311.871.632.897
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		1.634.483.447	427.311.309	3.662.730.718	1.538.393.188
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		148.119.004.582	91.593.314.780	420.572.008.162	310.333.239.709
4. Giá vốn hàng bán	11		116.557.029.764	92.427.396.061	332.502.288.536	294.420.063.317
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.561.974.818	(834.081.281)	88.069.719.626	15.913.176.392
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		4.543.451	2.451.702	22.611.483	39.115.368
8. Chi phí tài chính	23		14.354.445.771	10.815.502.030	39.686.217.720	31.521.823.113
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		14.354.445.771	10.755.830.848	39.602.184.387	31.416.979.127
9. Chi phí bán hàng	25		6.902.347.204	4.398.517.381	18.374.114.425	14.278.193.532
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.341.879.199	7.107.750.646	15.608.517.794	11.699.992.352
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.967.846.095	(23.153.399.636)	14.423.481.170	(41.547.717.237)
{30 = 20 + 21 + (22 – 23) - (25 + 26) + 27}						
13. Thu nhập khác	31		-	59.765.826	36.681.424	313.289.278
14. Chi phí khác	32		150.601.000	127.874.577	503.381.773	1.588.713.874
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(150.601.000)	(68.108.751)	(466.700.349)	(1.275.424.596)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.817.245.095	(23.221.508.387)	13.956.780.821	(42.823.141.833)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.194.242.883	-	4.479.489.438	1.313.682.752
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.623.002.211	(23.221.508.387)	9.477.291.382	(44.136.824.585)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.897.708.611	-	8.402.015.804	-
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		725.293.600	-	1.075.275.578	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		161	(774)	297	(1.471)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

M.S.D.N: 2900524272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP.VINH T.NGHỆ

Đơn vị báo cáo: **Công ty CP Trung Đô**
Địa chỉ : **205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh -Nghệ An**

Mẫu số B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***13.956.780.821***	***(42.823.141.833)***
2. Điều chỉnh cho các khoản			***97.851.612.608***	***90.127.309.339***
- khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		56.596.340.791	58.487.264.533
- Các khoản dự phòng	03		1.537.790.889	461.853.521
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		115.296.541	(238.787.842)
- Chi phí đi vay	06		39.602.184.387	31.416.979.127
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***111.808.393.429***	***47.304.167.506***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.163.084.548	(19.682.385.902)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(73.258.820.505)	8.505.927.244
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.567.239.323	4.840.288.796
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		4.607.276.557	(1.392.903.089)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(40.252.309.708)	(30.712.105.924)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.473.851.853)	(8.079.122.920)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***22.161.011.790***	***783.865.711***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(116.017.142.897)	(19.035.321.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			231.481.481
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.308.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			80.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.609.839	7.306.361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(121.302.533.058)***	***(18.716.533.158)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		50.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			-
3. Tiền thu từ đi vay	33		491.093.453.715	335.891.247.426
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(432.198.725.689)	(322.167.150.512)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.311.786.444)	(280.448.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.114.651.500)	(1.847.085.605)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***99.468.290.082***	***11.596.563.309***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**326.768.814**	**(6.336.104.138)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**5.469.630.955**	**9.890.781.731**
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**		**5.796.399.769**	**3.554.677.593**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

M.S.D.N: 2900324272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP. VINH T. NGHỆ AN

Người ký: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Email: ctcptrungdo@gmail.com
Cơ quan: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Thời gian ký: 29.10.2026 14:32:29 +07:00

I. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

1.1. Thay đổi chế độ kế toán áp dụng

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã chuyển đổi việc áp dụng chế độ kế toán từ Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2025. Việc thay đổi này dẫn đến những điều chỉnh trong cấu trúc Báo cáo tình hình tài chính và phương pháp trình bày một số chỉ tiêu để phù hợp với quy định mới.

2.2. Điều chỉnh số dư đầu năm (Trình bày lại)

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại theo cấu trúc mẫu mới của Thông tư 99. Cụ thể các thay đổi trọng yếu như sau:

Khoản mục	Số đã báo cáo (TT 200/2014/TT/BT	Điều chỉnh/Phân loại lại	Số trình bày lại (TT 99/2025/TT-BTC)	Lý do điều chỉnh
NỢ PHẢI TRẢ				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	23.677.969.132	23.677.969.132	Được phân loại lại từ "Phải trả ngắn hạn khác" theo quy định trình bày tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.
Phải trả ngắn hạn khác	68.739.439.971	(23.677.969.132)	45.061.470.839	Phân loại lại sang chỉ tiêu "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.
Vốn khác của chủ sở hữu	-	4.469.967.593	4.469.967.593	Được phân loại lại từ "Nguồn kinh phí" và "Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ" theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.
Nguồn kinh phí	2.819.505.048	(2.819.505.048)	-	Phân loại lại sang chỉ tiêu "Vốn khác của chủ sở hữu" theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	1.650.462.545	(1.650.462.545)	-	Phân loại lại sang chỉ tiêu "Vốn khác của chủ sở hữu" theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Việc phân loại lại các khoản mục nêu trên chỉ nhằm mục đích phù hợp với quy định trình bày của Thông tư 99/2025/TT-BTC và không làm thay đổi tổng nợ phải trả, tổng vốn chủ sở hữu cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	1.599.957.197	1.987.150.768
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.196.442.572	3.482.480.187
Cộng	**5.796.399.769**	**5.469.630.955**

02. Đầu tư tài chính

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương	6.308.000.000	1.000.000.000
Cộng	**6.308.000.000**	**1.000.000.000**

03. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải thu tạm ứng	10.659.262.808	3.243.818.728
Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan	*51.278.000*	*253.278.000*
Phải thu khác	8.090.225.356	6.232.701.208
Cộng	**18.749.488.164**	**9.476.519.936**

04. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	106.390.813.521	-	72.410.204.978	-
Công cụ, dụng cụ	1.423.441.839	-	1.368.067.180	-
Chi phí SXKD dở dang	101.775.813.404	-	82.103.981.918	-
Thành phẩm	334.863.357.027	(2.606.004.447)	317.452.387.468	(2.884.347.807)
Hàng hoá	4.203.469.062	-	2.357.372.273	-
Hàng gửi đi bán	15.596.109	-	-	-
Cộng	**548.672.490.962**	**(2.606.004.447)**	**475.692.013.817**	**(2.884.347.807)**

05. Bất động sản đầu tư

Là giá trị cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản thuộc sở hữu của công ty.

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	94.769.181.249	94.769.181.249
Tại ngày 30/09/2026	126.261.816.095	126.261.816.095
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2026	(27.561.346.201)	(27.561.346.201)
Tại ngày 30/09/2026	(30.941.705.820)	(30.941.705.820)
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	67.207.835.048	67.207.835.048
Tại ngày 30/09/2026	95.320.110.275	95.320.110.275

06. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý và tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	**277.913.070.075**	**1.096.373.769.583**	**100.004.829.889**	**1.388.964.416**	**1.475.680.633.963**
- Mua trong kỳ		1.459.122.963			1.459.122.963
- Điều chỉnh giảm	39.856.062				39.856.062
- Thanh lý, nhượng bán		2.662.980.206	727.256.909		3.390.237.115
Tại ngày 30/09/2026	**277.873.214.013**	**1.095.169.912.340**	**99.277.572.980**	**1.388.964.416**	**1.473.709.663.749**
Giá trị hao mòn					-
Tại ngày 01/01/2026	**121.657.169.138**	**496.167.829.211**	**84.939.707.552**	**1.373.563.423**	**704.138.269.324**
- Khấu hao trong kỳ	10.458.471.350	37.848.233.583	3.319.914.838	4.042.709	51.630.662.480
- Thanh lý, nhượng bán		2.662.980.206	727.256.909		3.390.237.115
- Tăng khác					-
Tại ngày 30/09/2026	**132.115.640.488**	**531.353.082.588**	**87.532.365.481**	**1.377.606.132**	**752.378.694.689**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	156.255.900.937	600.205.940.372	15.065.122.337	15.400.993	771.542.364.639
Tại ngày 30/09/2026	**145.757.573.525**	**563.816.829.752**	**11.745.207.499**	**11.358.284**	**721.330.969.060**

07. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
- Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
Giá trị hao mòn		-
Tại ngày 01/01/2026	**(1.000.000.000)**	**(1.000.000.000)**
- Khấu hao trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**(1.000.000.000)**	**(1.000.000.000)**
Giá trị còn lại		
- Số Tại ngày 01/01/2026	-	-
- Số Tại ngày 30/09/2026	-	-

08. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	**10.152.727.417**	**10.152.727.417**
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	10.152.727.417	10.152.727.417
Gốc vay phải trả	3.116.000.000	*3.116.000.000*
Lãi vay phải trả	6.962.727.417	*6.962.727.417*
Tiền quyết toán thừa	*74.000.000*	*74.000.000*
Phải trả các đơn vị, cá nhân khác	**27.975.182.769**	**34.908.743.422**
Kinh phí công đoàn	4.305.499.349	3.832.943.587
Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21 - Trungdo Tower	4.194.968.380	4.194.968.380
Bảo hiểm xã hội	720.965.758	449.355.087
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	13.580.326.402	22.838.298.566
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.173.422.880	3.593.177.802
Cộng	**38.127.910.186**	**45.061.470.839**

09. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	82.968.614.056	76.332.079.463
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	105.737.801.748	89.575.350.590
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An	49.981.558.658	24.968.720.104
Vay cá nhân và tổ chức khác	87.648.322.800	67.938.322.800
Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	*62.780.000.000*	*59.908.000.000*
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT	*16.375.000.000*	*12.125.000.000*
Bà Nguyễn Ngọc Anh - Thành viên BKS	*650.000.000*	

Ông Nguyễn Thanh Hưng - Cá nhân liên quan	*2.000.000.000*	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn	*40.130.000.000*	*38.083.000.000*
Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan	*4.000.000.000*	*9.700.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	61.106.325.219	46.308.467.888
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	5.553.880.896	1.055.016.000
Cộng	**392.996.503.377**	**306.177.956.845**

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	272.300.481.487	318.146.379.504
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	3.530.005.100	5.294.871.100
Nợ thuê tài chính	14.546.218.392	2.461.658.621
Cộng	**290.376.704.979**	**325.902.909.225**

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	146.826.076.647	88.635.917.900
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.815.684.297	3.245.328.266
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	0
Doanh thu khác	111.727.085	139.379.923
Cộng	**149.753.488.029**	**92.020.626.089**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	1.500.020.152	328.199.989
Chiết khấu thương mại	25.968.304	10.833.538
Giảm giá hàng bán	108.494.991	88.277.782
Cộng	**1.634.483.447**	**427.311.309**

03. Giá vốn hàng bán

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	113.375.452.117	89.504.791.154
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.180.753.626	2.581.271.985
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	0
Giá vốn của hoạt động khác	824.021	341.332.922
Cộng	**116.557.029.764**	**92.427.396.061**

04. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	4.543.451	2.451.702
Cộng	**4.543.451**	**2.451.702**

05. Chi phí tài chính

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.947.020.569	10.755.830.848
Chi phí thuê tài chính	407.425.202	59.671.182
Cộng	**14.354.445.771**	**10.815.502.030**

06. Chi phí bán hàng

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật	188.975.108	-
Chi phí nhân công	1.227.197.508	830.702.309
Chi phí dụng cụ đồ dùng	12.743.464	0
Chi phí khấu hao	284.640.930	202.960.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.875.543.104	1.519.864.742
Chi phí bằng tiền khác	2.313.247.090	1.844.990.195
Cộng	**6.902.347.204**	**4.398.517.381**

07. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước

Chi phí nguyên liệu, vật	63.749.997	-
Chi phí nhân viên	959.571.313	2.931.005.976
Chi phí dụng cụ đồ dùng	9.456.588	-
Chi phí khấu hao	88.864.260	87.110.874
Thuế, phí và lệ phí	38.467.203	3.326.634.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	762.781.742	211.154.750
Chi phí bằng tiền khác	418.988.096	551.844.050
Cộng	**2.341.879.199**	**7.107.750.646**

IV. THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

STT	Họ và tên	Quan hệ
1	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 29/6/2026)
3	Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT
4	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT
6	Ông Phan Đăng Dũng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)
7	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
8	Ông Trần Quốc Hùng	Trưởng BKS (Bổ nhiệm từ ngày 06/07/2026)
9	Bà Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên BKS
10	Ông Trần Đình Quang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 29/6/2026)
11	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
12	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
13	Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 29/6/2026)

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ báo cáo giữa Công ty với với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Quý III/2026
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	
Trả gốc vay	*6.245.000.000*
Cho Công ty vay	*9.500.000.000*
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	
Trả gốc vay	*375.000.000*
Cho Công ty vay	-

Tại thời điểm 30/09/2026, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu II.3, II.9.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong Quý III năm 2026 như sau:

Thu nhập từ lương, thưởng	Thu nhập từ Phụ cấp
314.803.277 đồng	**210.000.000 đồng**

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP thương mại Trung Đô	**Công ty con**
Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP	**Cổ đông lớn**

Tại ngày 30/09/2026, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh II.8

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC
Dương Thị Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

M.S.D.N: 2900324272 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ TP.VINH T.NGHỆ AN