Mẫu số 01 -A

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Trungdo Joint stock Company
Số: 849 /CBTT-TĐ
No.: 849 /CBTT-TĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence -Freedom-Happiness

Nghệ An, ngày 29 tháng 10 năm 2026
Nghean, 29 October 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE – FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: -Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ *Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Trung Do Joint Stock Company hereby discloses its Quarter III/2026 Financial Statements to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. Tên tổ chức/ *Company Name*: **Công ty CP Trung Đô/Trungdo Joint Stock Company**

- Mã chứng khoán/*Symbol Stock*: TDF .
- Địa chỉ/*Adress*: Số 205 , Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An/ *205 Le Duan Street, Truong Vinh Ward, Nghe An Province*
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02383.844410- Fax:
- Email: info.trungdo@gmail.com. Website: www.trungdo.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of disclosed infomation*:

- BCTC Quý III năm 2026/ *Quarter III/2026 Financial Statements*.

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate financial statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and parent accounting entities having dependent units);*

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ Consolidated financial statements (for listed organizations having subsidiaries);.

☑ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined financial statements (for listed organizations having dependent accounting units with separate accounting systems);*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases subject to explanation requirements:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm .....)/ *The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the .....audited financial statements):*

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm .....)/ *Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the ..... audited financial statements):*

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *Profit after corporate income tax in the statement of income for the reporting period changes by 10% or more compared with the same period of the previous year:*

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ *Profit after tax in the reporting period is negative, changing from profit in the same period of the previous year to loss, or vice versa*:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29../10../2026 tại đường dẫn: https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/ /*This information was disclosed on the Company's website on* 29../10../2026 *at the following link:* https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/

***Tài liệu đính kèm/** Attached document:*
- BCTC/*Financial statements*
- Văn bản giải trình/ : *Clarification report*

Đại diện tổ chức/ *For and on behalf of the organization*
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/
Legal representative/Authorized information disclosure officer
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)/
(Signature, full name, position, and seal)

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

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ III NĂM 2026

NGHỆ AN, THÁNG 10 NĂM 2026

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

Mẫu số B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối quý	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**667.861.347.173**	**614.762.274.918**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.784.846.586**	**4.749.207.541**
1. Tiền	111	4.784.846.586	4.749.207.541
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6.308.000.000**	**1.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.308.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**105.575.542.278**	**127.502.233.210**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	88.974.010.673	130.744.514.115
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	20.382.622.713	7.639.529.988
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	18.374.117.057	9.457.263.023
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	(22.155.208.165)	(20.339.073.916)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**543.426.266.280**	**471.722.110.834**
1. Hàng tồn kho	141	546.032.270.727	474.606.458.641
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142	(2.606.004.447)	(2.884.347.807)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**7.766.692.029**	**9.788.723.333**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	3.009.909.754	4.010.420.402
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
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**1.040.303.410.538**	**965.745.630.582**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**4.239.076.341**	**2.893.591.341**
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.239.076.341	2.893.591.341
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 luỹ 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 luỹ kế (*)	226	(439.814.818)	(175.925.926)
3. Tài sản cố định vô hình	227	0	0
- Nguyên giá	228	1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ 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 xây dựng cơ bản dở dang	252	178.788.693.300	90.137.374.762
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**800.000.000**	**800.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	800.000.000	800.000.000
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
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**280**	**1.708.164.757.711**	**1.580.507.905.500**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**885.899.951.499**	**812.081.610.844**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**583.543.566.057**	**473.809.981.156**

1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	96.061.942.301	64.800.401.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	8.342.135.012	8.434.935.210
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	314	5.370.016.028	1.458.496.500
5. Phải trả người lao động	315	9.662.035.380	9.155.536.747
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.953.843.248	7.045.869.628
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	7.073.172.172	5.561.221.291
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	38.114.851.933	45.056.844.835
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	392.996.503.377	306.177.956.845
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	2.405.748.974	2.440.748.974
II. Nợ dài hạn	**330**	**302.356.385.442**	**338.271.629.688**
1. Phải trả dài hạn khác	338	2.676.610.093	3.065.650.093
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	290.376.704.979	325.902.909.225
3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	9.303.070.370	9.303.070.370
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**822.264.806.212**	**768.426.294.656**
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	70.022.599.221	70.108.165.888
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	4.293.132.326	4.469.967.593
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	235.822.094.322	235.822.094.322
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	162.126.980.343	158.026.066.853
- LNST chưa phân phối năm trước	420a	158.026.066.851	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	4.100.913.492	4.174.506.272
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**	**1.708.164.757.711**	**1.580.507.905.500**

Lập 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

Người ký: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Email: ctcptrungdo@gmail.com
Cơ quan: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Thời gian ký: 29.10.2026 14:30:47 +07:00

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

Mẫu số B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	140.984.189.615	92.020.626.089	408.216.496.827	311.871.632.897
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	464.350.162	427.311.309	1.652.114.933	1.538.393.188
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**	**140.519.839.453**	**91.593.314.780**	**406.564.381.894**	**310.333.239.709**
4. Giá vốn hàng bán	11	116.632.941.218	92.427.396.061	332.057.754.994	294.420.063.317
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**	**23.886.898.235**	**(834.081.281)**	**74.506.626.900**	**15.913.176.392**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	0			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	3.931.356	2.451.702	21.110.807	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	4.562.706.235	4.398.517.381	13.976.631.198	14.278.193.532
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.538.916.489	7.107.750.646	13.161.879.142	11.699.992.352
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**	**3.434.761.096**	**(23.153.399.636)**	**7.703.009.647**	**(41.547.717.237)**
12. Thu nhập khác	31	0	59.765.826	36.681.384	313.289.278
13. Chi phí khác	32	150.601.000	127.874.577	503.382.573	1.588.713.874
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**	**-150.601.000**	**(68.108.751)**	**-466.701.189**	**(1.275.424.596)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**	**3.284.160.096**	**(23.221.508.387)**	**7.236.308.458**	**(42.823.141.833)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.287.625.883	0	3.135.394.966	1.313.682.752
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	0		0	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**	**1.996.534.213**	**(23.221.508.387)**	**4.100.913.492**	**(44.136.824.585)**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				

Lập, 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 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
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	440.093.075.895	320.799.730.870
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(287.448.864.803)	(233.327.400.347)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(47.089.313.493)	(37.419.629.120)
4. Chi phí đi vay đã trả	04	(40.252.309.708)	(30.712.105.924)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.473.851.853)	(8.079.122.920)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.975.782.943	1.238.486.116
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(44.933.136.284)	(11.716.092.764)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**21.871.382.697**	**783.865.911**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS 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	0	80.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.109.163	7.306.361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(121.304.033.734)**	**(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 đã phát hành	32	0	
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**	**35.639.045**	**(6.336.103.938)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4.749.207.541**	**9.890.781.731**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**4.784.846.586**	**3.554.677.793**

Lập 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: 2900324274 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ TP. VINH T. NGHỆ AN

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

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. 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 như sau:

Khoản mục	Số đã báo cáo (TT 200/2014/TT/BTC)	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	68.734.813.967	(23.677.969.132)	45.056.844.835	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 TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Tiền mặt	1.513.043.257	1.985.929.768
Tiền gửi ngân hàng	3.271.803.329	2.763.277.773
Cộng	**4.784.846.586**	**4.749.207.541**

2. Đầu tư tài chính

Ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương	1.000.000.000		1.000.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Phương Đông	5.308.000.000			
Cộng	**6.308.000.000**	**0**	**1.000.000.000**	

3. Các khoản phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu tạm ứng	10.638.262.808	3.243.818.728
Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan	*51.278.000*	*253.278.000*
Phải thu khác	7.735.854.249	6.213.444.295
Cộng	**18.374.117.057**	**9.457.263.023**

4. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	106.381.013.521	72.410.204.978
Công cụ dụng cụ	1.423.441.839	1.368.067.180
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	101.775.813.404	82.103.981.918
Thành phẩm	334.863.357.027	317.452.387.468
Hàng hóa	1.588.644.936	1.271.817.097
Dự phòng	-2.606.004.447	-2.884.347.807
Cộng	**543.426.266.280**	**471.722.110.834**

5. 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.

Nguyên giá	**Cơ sở hạ tầng**	**Cộng**
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**

6. 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	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
Điều chỉnh giảm	39.856.062				39.856.062
Mua trong kỳ		1.459.122.963			1.459.122.963
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 LUỸ KẾ					
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
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**

7. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2026	1.000.000.000	1.000.000.000
Tại ngày 30/09/2026	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ		
Tại ngày 01/01/2026	1.000.000.000	1.000.000.000
Khấu hao trong kỳ	0	0
Tại ngày 30/09/2026	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2026	0	0
Tại ngày 30/09/2026	**0**	**0**

8. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại theo TT99
Phải trả ngắn hạn khác		
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	**27.962.124.516**	**34.904.117.418**
Kinh phí công đoàn	4.302.559.523	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	710.849.331	449.355.087
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư D.án N03-T6	13.580.326.402	22.838.298.566
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.173.420.880	3.588.551.798
Cộng	**38.114.851.933**	**45.056.844.835**

9. Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2026	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	*16.000.000.000*	*12.125.000.000*
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn	*40.130.000.000*	*38.083.000.000*
Bà Nguyễn Ngọc Anh-Thành viên BKS	*650.000.000*	
Ông Nguyễn Thanh Hưng-Cá nhân liên quan	*2.000.000.000*	*0*
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

	30/09/2026	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 KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (bao gồm doanh thu nội bộ)

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	151.350.415.430	102.825.418.111
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.114.314.530	6.746.151.260
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	0	0
Doanh thu khác	1.337.161.255	564.882.521
Cộng	**158.801.891.215**	**110.136.451.892**

2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (không bao gồm doanh thu nội bộ)

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	138.056.778.232	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 đầu tư	0	0
Doanh thu khác	111.727.085	139.379.923
Cộng	**140.984.189.614**	**92.020.626.089**

3. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mai	20.469.117	10.833.538
Giảm giá hàng bán	93.908.991	88.277.782
Hàng bán bị trả lại	349.972.054	328.199.989
Cộng	**464.350.162**	**427.311.309**

4. Giá vốn hàng bán

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	113.451.363.571	89.504.791.154
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.180.753.626	2.581.271.985
Giá vốn kinh doanh bất động sản	0	0
Giá vốn khác	824.021	341.332.922
Cộng	**116.632.941.217**	**92.427.396.061**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.931.356	2.451.702
Cộng	**3.931.356**	**2.451.702**

6. Chi phí tài chính

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

7. Chi phí bán hàng

	Quý III	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	188.975.108	0
Chi phí nhân công	767.493.321	830.702.309
Chi phí dụng cụ đồ dùng	10.293.463	0
Chi phí khấu hao	284.640.930	202.960.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.602.665.366	1.519.864.742
Chi phí bằng tiền khác	1.708.638.047	1.844.990.195
Cộng	**4.562.706.235**	**4.398.517.381**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nhân viên	782.311.474	2.931.005.976
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	193.048.602	211.154.750
Chi phí bằng tiền khác	436.224.950	551.844.050
Cộng	**1.538.916.489**	**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 Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT
3	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 29/6/2026)
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 29/6/2026)
9	Bà Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)
10	Ông Trần Đình Quang	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)
11	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cổ đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn

12. Ông Nguyễn Hồng Hải — Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
13. Bà Nguyễn Thị Minh — Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ 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	
Cho Công ty vay	*9.500.000.000*
Trả gốc vay	*6.245.000.000*
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	
Trả gốc vay	*375.000.000*

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

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: 2900324276 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ TP.VINH T.NGHỆ AN