

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/Address: 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 information:

- 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 thuế 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)



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 Duẩn-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 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	0	0
- 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 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

Người lập biểu



Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng



Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 28 tháng 10 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý III		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1		4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2				
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	01	140.984.189.615	92.020.626.089	408.216.496.827	311.871.632.897
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	02	464.350.162	427.311.309	1.652.114.933	1.538.393.188
4. Giá vốn hàng bán	10	140.519.839.453	91.593.314.780	406.564.381.894	310.333.239.709
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	11	116.632.941.218	92.427.396.061	332.057.754.994	294.420.063.317
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	20	23.886.898.235	(834.081.281)	74.506.626.900	15.913.176.392
7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	0			
8. Chi phí tài chính	22	3.931.356	2.451.702	21.110.807	39.115.368
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	14.354.445.771	10.815.502.030	39.686.217.720	31.521.823.113
9. Chi phí bán hàng	24	14.354.445.771	10.755.830.848	39.602.184.387	31.416.979.127
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.562.706.235	4.398.517.381	13.976.631.198	14.278.193.532
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	26	1.538.916.489	7.107.750.646	13.161.879.142	11.699.992.352
12. Thu nhập khác	30	3.434.761.096	(23.153.399.636)	7.703.009.647	(41.547.717.237)
13. Chi phí khác	31	0	59.765.826	36.681.384	313.289.278
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	32	150.601.000	127.874.577	503.382.573	1.588.713.874
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	40	-150.601.000	(68.108.751)	-466.701.189	(1.275.424.596)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	50	3.284.160.096	(23.221.508.387)	7.236.308.458	(42.823.141.833)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	51	1.287.625.883	0	3.135.394.966	1.313.682.752
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	52	0		0	
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	60	1.996.534.213	(23.221.508.387)	4.100.913.492	(44.136.824.585)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	70				
	71				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thi Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh



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

Chi 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

Nguyễn Duy Hiền

Dương Thi Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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
<i>Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan</i>	<i>51.278.000</i>	<i>253.278.000</i>
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 LUY 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 LUY 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 Dự 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 mại	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	Cố 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 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 chi tiêu II.3, II.9.

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

<u>Thu nhập từ lương, thưởng</u>	<u>Thu nhập từ Phụ cấp</u>
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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúcSố 850/TCKT

*"V": Giải trình biến động chỉ tiêu lợi
nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính
tổng hợp Quý III năm 2026*

Nghệ An, ngày 29 tháng 10 năm 2026**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC****- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI****Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ****Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Hiền - Chức vụ: Giám đốc****Địa chỉ trụ sở: 205 Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Nghệ An****Mã số thuế: 2900324272****Điện thoại: 02383.844410**

Công ty cổ phần Trung Đô giải trình biến động chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III năm 2026 so với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm trước (Quý III năm 2025). Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý III năm 2026 (đồng)	Quý III năm 2025 (đồng)	Tăng, giảm (đồng)(+/-)
Lợi nhuận sau thuế	1.996.534.213	(23.221.508.387)	25.218.042.600

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp chuyển từ lỗ Quý III năm 2025 là -23.221.508.387 đồng sang lãi Quý III năm 2026 là 1.996.534.213 đồng

- Nguyên nhân chính là do Quý III/2026 doanh thu, lợi nhuận lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ năm trước (Quý III/2025).

Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 của Công ty được đăng tải trên website: <http://www.trungdo.vn/chuyenmuc/quanhēcodong>.

Trân trọng!**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT

*Nguyễn Duy Hiền*

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

NGHỆ AN, THÁNG 10 NĂM 2026

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
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 thuê 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 có đồng 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

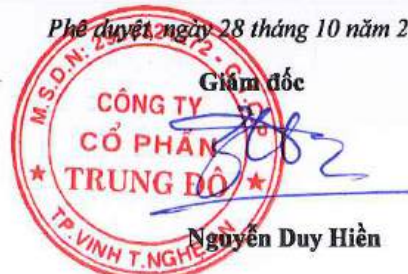
Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

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		Lấy kết 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					

Người lập

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh



Phê duyệt ngày 28 tháng 10 năm 2026

Giám đốc

Nguyễn Duy Hiền

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

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh



Giám đốc

Nguyễn Duy Hiền

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
 Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh - Cổ đông lớn
 Ông Nguyễn Hồng Hải - Cá nhân liên quan
 Vay dài hạn đến hạn trả
 Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả
 Cộng

2.000.000.000	-
40.130.000.000	38.083.000.000
4.000.000.000	9.700.000.000
61.106.325.219	46.308.467.888
5.553.880.896	1.055.016.000
392.996.503.377	306.177.956.845

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh
 Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An
 Nợ thuê tài chính
 Cộng

Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
272.300.481.487	318.146.379.504
3.530.005.100	5.294.871.100
14.546.218.392	2.461.658.621
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

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm
 Doanh thu cung cấp dịch vụ
 Doanh thu kinh doanh bất động sản
 Doanh thu khác
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
146.826.076.647	88.635.917.900
2.815.684.297	3.245.328.266
-	0
111.727.085	139.379.923
149.753.488.029	92.020.626.089

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại
 Chiết khấu thương mại
 Giảm giá hàng bán
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
1.500.020.152	328.199.989
25.968.304	10.833.538
108.494.991	88.277.782
1.634.483.447	427.311.309

03. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán
 Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
 Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản
 Giá vốn của hoạt động khác
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
113.375.452.117	89.504.791.154
3.180.753.626	2.581.271.985
-	0
824.021	341.332.922
116.557.029.764	92.427.396.061

04. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
4.543.451	2.451.702
4.543.451	2.451.702

05. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay
 Chi phí thuê tài chính
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
13.947.020.569	10.755.830.848
407.425.202	59.671.182
14.354.445.771	10.815.502.030

06. Chi phí bán hàng

Chi phí nguyên liệu, vật
 Chi phí nhân công
 Chi phí dụng cụ đồ dùng
 Chi phí khấu hao
 Chi phí dịch vụ mua ngoài
 Chi phí bằng tiền khác
 Cộng

Quý III	
Năm nay	Năm trước
188.975.108	-
1.227.197.508	830.702.309
12.743.464	0
284.640.930	202.960.135
2.875.543.104	1.519.864.742
2.313.247.090	1.844.990.195
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
Chi phí nhân viên
Chi phí dụng cụ đồ dùng
Chi phí khấu hao
Thuế, phí và lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí bằng tiền khác
Cộng

63.749.997	-
959.571.313	2.931.005.976
9.456.588	-
88.864.260	87.110.874
38.467.203	3.326.634.996
762.781.742	211.154.750
418.988.096	551.844.050
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 (Bỏ nhiệm từ 29/6/2026)
7	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
8	Ông Trần Quốc Hùng	Trưởng BKS (Bỏ nhiệm từ ngày 06/07/2026)
9	Bà Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên BKS
10	Ông Trần Đình Quang	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm từ ngày 29/6/2026)
11	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
12	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cố đồng 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 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	Cố đồng lớn
Tại ngày 30/09/2026, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh II.8	

NGƯỜI LẬP BIỂU

Dương Thị Mai Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Nam Khánh



CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúcSố 851/TCKT

"V": Giải trình biến động chỉ tiêu lợi
nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính
hợp nhất Quý III năm 2026 "

Nghệ An, ngày 29 tháng 10 năm 2026**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Hiền - Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ trụ sở: 205 Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Nghệ An

Mã số thuế: 2900324272

Điện thoại: 02383.844410

Công ty cổ phần Trung Đô giải trình biến động chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 so với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm trước (Quý III năm 2025). Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý III năm 2026 (đồng)	Quý III năm 2025 (đồng)	Tăng, giảm (đồng)(+/-)
Lợi nhuận sau thuế	5.623.002.211	(23.221.508.387)	28.844.510.598

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chuyển từ lỗ Quý III năm 2025 là -23.221.508.387 đồng sang lãi Quý III năm 2026 là 5.623.002.211 đồng

Nguyên nhân chính là do Quý III/2026 doanh thu, lợi nhuận lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ năm trước (Quý III/2025).

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 của Công ty được đăng tải trên website: <http://www.trungdo.vn/chuyenmuc/quanhecodong>.

Trân trọng!**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT

**GIÁM ĐỐC***Nguyễn Duy Hiền*