CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2, ngõ 159 Phố Tây Sơn, xã Đan Phượng, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0103983390

MST INVEST

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III/2026

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2, ngõ 159 Phố Tây Sơn, xã Đan Phượng, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0103983390

MST INVEST

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III/2026

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7-21

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.830.061.911.878**	**1.934.922.041.533**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**5.422.973.988**	**147.026.456.960**
1. Tiền	111	V.01	5.422.973.988	3.511.456.960
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.01	-	143.515.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**303.177.460.503**	**503.184.913.239**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.03	303.177.460.503	503.184.913.239
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.672.438.462.722**	**1.176.724.543.745**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	140.894.191.652	6.039.152.826
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	449.723.988.972	347.173.345.543
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	1.107.238.091.692	848.929.854.970
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(25.417.809.594)	(25.417.809.594)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.06**	**839.486.894.308**	**102.753.268.839**
1. Hàng tồn kho	141		839.486.894.308	102.753.268.839
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.536.120.357**	**5.232.858.750**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		291.607.494	156.091.080
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.936.647.002	4.768.901.809
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163		307.865.861	307.865.861
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.261.113.375.062**	**1.266.455.803.923**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**576.985.000.000**	**410.000.000.000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.03	576.985.000.000	410.000.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**248.520.435**	**375.048.159**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	248.520.435	375.048.159
- Nguyên giá	222		4.722.115.932	4.722.115.932
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.473.595.497)	(4.347.067.773)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.13**	**678.569.102.231**	**849.809.102.231**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		333.649.854.166	505.639.854.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		351.133.300.000	350.383.300.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(6.214.051.935)	(6.214.051.935)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**5.310.752.396**	**6.271.653.533**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		5.310.752.396	6.271.653.533
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**4.091.175.286.940**	**3.201.377.845.456**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.893.076.947.603**	**2.030.253.038.275**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**773.334.562.083**	**689.599.629.389**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.08	200.087.574.684	110.430.461.315
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.09	10.498.910.305	16.624.635.894
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	11.144.491.303	23.391.857.160
5. Phải trả người lao động	315		337.645.186	224.262.934
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	30.354.803.500	25.171.612.600
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	33.109.026.336	24.857.350.414
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	487.802.110.769	488.899.449.072
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.119.742.385.520**	**1.340.653.408.886**
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.12	2.013.528.170.516	1.340.502.873.152
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.14	106.214.215.004	150.535.734
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.198.098.339.337**	**1.171.124.807.181**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.15**	**1.198.098.339.337**	**1.171.124.807.181**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.136.042.200.000	1.136.042.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.136.042.200.000	1.136.042.200.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		62.056.139.337	35.082.607.181
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		51.328.105.317	12.294.434.888
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		10.728.034.020	22.788.172.293
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4.091.175.286.940**	**3.201.377.845.456**

Phạm Duy Dũng	**Nguyễn Minh Huyền**	**Nguyễn Thị Như Ngọc**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III - 2026

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**528.257.917.386**	**383.500.072.363**	**1.423.229.907.910**	**1.114.988.052.711**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		528.257.917.386	383.500.072.363	1.423.229.907.910	1.114.988.052.711
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	509.280.865.933	379.527.305.902	1.393.021.861.640	1.099.538.675.645
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**18.977.051.453**	**3.972.766.461**	**30.208.046.270**	**15.449.377.066**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	11.968.719.559	8.180.065.609	200.844.991.940	77.198.858.262
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	13.951.065.871	6.123.420.332	188.414.364.853	72.802.916.924
9. Chi phí bán hàng	25		2.594.185	1.044.000	6.423.787	41.058.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.288.375.755	1.537.334.306	8.580.895.890	4.031.893.424
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**13.703.735.201**	**4.491.033.432**	**34.051.353.680**	**15.772.366.980**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	-	2.155.637.070	180.000	4.217.182.817
12. Chi phí khác	32	VI.7	228.093.105	41.849.413	228.101.105	41.849.413
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(228.093.105)**	**2.113.787.657**	**(227.921.105)**	**4.175.333.404**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**13.475.642.096**	**6.604.821.089**	**33.823.432.575**	**19.947.700.384**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.747.608.076	1.338.991.216	6.849.900.419	4.046.247.922
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.728.034.020**	**5.265.829.873**	**26.973.532.156**	**15.901.452.462**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			94,43	62,99	237,43	209,22

M.S.D.N: 0103583390 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Duy Dũng	**Nguyễn Minh Huyền**	**Nguyễn Thị Như Ngọc**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 20 tháng 10 năm 20.26

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2026

MẪU SỐ B03-DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 31/12/2025	Từ 31/12/2024
		Đến 30/09/2026	**Đến 30/09/2025**
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**1**	**33.823.432.575**	**19.947.700.384**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	2	126.527.724	126.527.724
- Các khoản dự phòng	3	-	(139.124.151)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(200.844.991.940)	(77.198.858.262)
- Chi phí đi vay	6	188.414.364.853	72.802.916.924
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**21.519.333.212**	**15.539.162.619**
- (Tăng) giảm các khoản phải thu	9	(360.270.592.437)	(157.991.895.147)
- (Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(736.733.625.469)	(58.042.428.978)
- Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	598.319.290.707	800.013.620.305
- Tăng (giảm) chi phí chờ phân bổ	12	825.384.723	(76.048.580)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(28.123.462.148)	(72.876.889.527)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.254.525.470)	(3.449.537.124)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	**20**	**(522.718.196.882)**	**523.115.983.568**
II.Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(625.304.987.140)	(1.070.339.425.816)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	668.979.439.876	113.616.419.061
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(750.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	171.990.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	61.233.920.207	7.474.610.386
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**276.148.372.943**	**(949.248.396.369)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3.Tiền thu từ đi vay	33	914.601.488.250	1.035.460.512.837
4.Tiền trả nợ gốc vay	34	(809.635.147.283)	(604.130.882.595)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**104.966.340.967**	**431.329.630.242**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	50	(141.603.482.972)	5.197.217.441
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	**60**	**147.026.456.960**	**3.225.028.300**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm	**70**	**5.422.973.988**	**8.422.245.741**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Phan Duy Dũng	**Nguyễn Minh Huyền**	**Nguyễn Thị Như Ngọc**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 20 tháng 10 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư MST là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103983390 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/06/2009 thay đổi lần thứ 36 ngày 16 tháng 07 năm 2026.

Hoạt động chính của Công ty là:

Cho thuê xe có động cơ; Bán lẻ ô tô con; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh. Xây dựng các công trình dân dụng, khu công nghiệp và khu đô thị, giao thông, đường bộ, đường sắt, đường thủy, thủy lợi, nông nghiệp, bệnh viện, trường học, khu văn hóa thể thao, hệ thống điện chiếu sáng, năng lượng, các công trình hạ tầng cơ sở, cầu hầm. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, hạ tầng đô thị. Tư vấn đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng cơ sở (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính). Tư vấn các công trình giao thông, đô thị và khu công nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính và dịch vụ thiết kế công trình). Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp, thiết bị văn phòng, thiết bị phục vụ thiết kế. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông, bê tông nhựa, các sản phẩm từ xi măng và đường nhựa; Khai thác khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm).

Công ty có trụ sở chính và các chi nhánh tại các địa điểm sau:

Trụ sở	Địa điểm
Trụ sở chính	Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP. Hà Nội
Văn phòng giao dịch	Số 73-TT3D, Khu đô thị mới Phùng Khoang, Ngõ 19, Đường Tố Hữu, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	Mức trích lập dự phòng
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị. bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời…) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau:

(i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó;

(ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên;

(iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình

tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

	Số năm
Máy móc, thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

5. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Phần vốn góp của Công ty trong cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Tài sản do Công ty kiểm soát và các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu; (ii) Chi phí phải gánh chịu và doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

Phần vốn góp của Công ty trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức liên danh tài sản được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Phần vốn góp vào tài sản được đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản; (ii) Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty; (iii) Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác; (iv) Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh; (v) Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

8. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

9. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều

kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

12. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang. nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

(Đơn vị tính: VNĐ)

	30/9/2026	31/12/2025
Tiền mặt	5.268.100.155	1.493.545.996
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	154.873.833	2.017.910.964
Các khoản tương đương tiền	-	143.515.000.000
Cộng	**5.422.973.988**	**147.026.456.960**

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn	59.673.748.711	-	-	-
Công ty CP Stavian hoá chất	31.773.217.680	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Vina 2	2.718.268.800	-	2.990.630.131	-
Công ty CP XD và Thương Mại 699	1.038.002.060	(1.038.002.060)	1.038.002.060	(1.038.002.060)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	36.176.379.291	-	-	-
Công ty CP tập đoàn Stavian	9.363.305.160	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	151.269.950	-	2.010.520.635	-
Cộng	**140.894.191.652**	**(1.038.002.060)**	**6.039.152.826**	**(1.038.002.060)**

3. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Tiền gửi có kỳ hạn	**36.060.000.000**	**156.485.000.000**
Trái phiếu	**25.999.933.363**	**336.699.913.239**
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**408.102.527.140**	**10.000.000.000**
Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư Agroup Holdings	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH XNK và TM vật tư kim khí Bảo Thắng	4.003.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư & thương mại VTMT	31.129.000.000	-
Công ty TNHH TM và XD Tân Hoàng Việt	15.253.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn Vivaland	26.860.000.000	-
Công ty TNHH Tư Vấn và đầu tư Orient	133.782.000.000	-
Các đối tượng khác	24.090.527.140	4.000.000.000
Khoản mua nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn	166.985.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	**410.000.000.000**	**410.000.000.000**
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn	410.000.000.000	410.000.000.000
Cộng	**880.162.460.503**	**913.184.913.239**

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty CP Huy Dương Group	-	10.899.500.000
Công ty TNHH KDTM và đầu tư XD Thành Phát	9.800.000.000	-
Công ty CP Building Hưng Thịnh	4.839.064.667	-
Công ty TNHH Cmtech Việt Nam	102.567.482.241	102.567.482.241
Công ty CP Tư vấn đầu tư XD và Thương mại TQI	14.557.448.214	23.497.448.214
Công ty CP Thương mại và XD Trường Xuân Lộc	129.135.067.218	151.785.067.218
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Homax	138.669.154.110	51.632.106.165
Công ty TNHH năng lượng MGT Việt Nam	17.460.000.000	-
Công ty CP đầu tư và phát triển xây dựng Thái Hưng	2.928.000.000	1.229.000.000
Công ty TNHH Toàn Cầu Á Âu	8.460.000.000	-
Công ty TNHH G-house Việt Nam	3.265.000.000	-
Công ty CP tập đoàn Sông Hồng Capital	4.860.000.000	-
Các đối tượng khác	13.182.772.522	5.562.741.705
Cộng	**449.723.988.972**	**347.173.345.543**

5. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**1.107.238.091.692**	**(24.379.807.534)**	**848.929.854.970**	**(24.379.807.534)**
Hợp tác kinh doanh mỏ đá	24.379.807.534	(24.379.807.534)	24.379.807.534	(24.379.807.534)
Hợp tác đầu tư tài chính	732.989.000.348	-	609.839.103.993	-
Lãi phải thu hợp tác đầu tư BĐS và lãi hợp tác tài chính	262.439.578.207	-	126.706.621.924	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	87.429.705.603	-	87.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	-	-	1.004.321.519	-
Cộng	**1.107.238.091.692**	**(24.379.807.534)**	**848.929.854.970**	**(24.379.807.534)**

6. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	839.486.894.308	-	102.753.268.839	-
Cộng	**839.486.894.308**	**-**	**102.753.268.839**	**-**

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
31/12/2025	**3.496.190.477**	**1.180.925.455**	**45.000.000**	**4.722.115.932**
30/09/2026	**3.496.190.477**	**1.180.925.455**	**45.000.000**	**4.722.115.932**
HAO MÒN LŨY KẾ				
31/12/2025	**3.496.190.477**	**805.877.296**	**45.000.000**	**4.347.067.773**
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
30/09/2026	**3.496.190.477**	**805.877.296**	**45.000.000**	**4.347.067.773**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
31/12/2025	**-**	**375.048.159**	**-**	**375.048.159**
30/09/2026	**-**	**248.520.435**	**-**	**248.520.435**

8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	134.553.339.229	88.146.413.875
Công ty Cổ phần Đầu tư và XD Công nghiệp số 9	10.248.460.002	10.248.460.002
Công ty cổ phần Neo Floor	9.343.097.280	-
Công ty TNHH Thuận Đức Hưng Yên	5.093.508.420	-
Công ty cổ phần Thuận Đức	17.648.105.725	-
Công ty cổ phần Thuận Đức Eco	3.898.169.550	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Minh Vũ	715.199.080	887.199.080
Công ty CP đầu tư TM và xây dựng NĐ	-	9.278.834.196
Công ty TNHH thiết bị phụ tùng Phương Duyên	15.102.062.650	-
Các nhà cung cấp khác	3.485.632.748	1.869.554.162
Cộng	**200.087.574.684**	**110.430.461.315**

9. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	31/12/2025
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	8.398.910.305	8.398.910.305
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Côn Đảo	2.100.000.000	2.100.000.000
Các khách hàng khác	-	6.125.725.589
Cộng	**10.498.910.305**	**16.624.635.894**

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.031.746.514	22.436.371.565
Thuế thu nhập cá nhân	112.744.789	88.462.120
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	867.023.475
Cộng	**11.144.491.303**	**23.391.857.160**

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	31/12/2025
Lãi vay phải trả	20.868.291.865	20.868.291.865
Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	2.093.783.819	2.593.783.819
Các khoản trích trước khác	7.392.727.816	1.709.536.916
Cộng	**30.354.803.500**	**25.171.612.600**

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	31/12/2025
Hợp tác kinh doanh Công ty CP Huy Dương Group	1.653.282.170.516	1.340.502.873.152
Hợp tác kinh doanh Công ty CP Hải Nhân	360.246.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Salavills Real Estate	1.000.000.000	-
Công ty cổ phần Huy Dương Group - Lãi vay phải trả	12.845.553.955	-
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	128.460.067	50.426.300
Phải trả khác	19.135.012.314	10.121.186.300
Cộng	**2.046.637.196.852**	**1.365.674.485.752**

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	**333.649.854.166**	-	(*)	**505.639.854.166**	-	(*)
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	333.649.854.166	-	(*)	333.649.854.166	-	(*)
+ Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	-	(*)	171.990.000.000	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	**351.133.300.000**	**(6.214.051.935)**	(*)	**350.383.300.000**	**(6.214.051.935)**	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	123.600.000.000	(3.869.085.460)	(*)	123.600.000.000	(3.869.085.460)	(*)
+ Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn	198.283.300.000	(1.141.944)	(*)	198.283.300.000	(1.141.944)	(*)
+ Công ty CP Huy Dương Group	28.500.000.000	(2.343.824.531)	(*)	28.500.000.000	(2.343.824.531)	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng INCO	750.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Cộng	**684.783.154.166**	**(6.214.051.935)**		**856.023.154.166**	**(6.214.051.935)**	

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết	TP. Hà Nội	36.16%	36.16%	Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác
- Công ty CP Huy Dương Group	Công ty khác	TP. Hà Nội	6.33%	6.33%	Sản xuất điện
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Công ty khác	TP. Hà Nội	12.12%	12.12%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	Công ty khác	TP. Hà Nội	18%	18%	Dịch vụ lưu trú
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng INCO	Công ty khác	TP. Hà Nội	15%	15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**488.899.449.072**	**488.899.449.072**	**808.567.916.122**	**809.544.825.857**	**487.922.539.337**	**487.922.539.337**
- Ngân hàng TMCP Quân đội	13.922.000.000	13.922.000.000	60.486.000.991	49.556.070.687	24.851.930.304	24.851.930.304
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN	-	-	10.400.000.000	10.400.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	450.000.000.000	450.000.000.000	417.874.914.946	590.000.000.000	277.874.914.946	277.874.914.946
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội	-	-	299.899.473.045	149.996.562.966	149.902.910.079	149.902.910.079
- Công ty cổ phần tập đoàn BĐS TLG	721.020.504	721.020.504	-	721.020.504	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	19.907.527.140	-	19.907.527.140	19.907.527.140
- Vay vốn cá nhân	24.136.000.000	24.136.000.000	-	8.871.171.700	15.264.828.300	15.264.828.300
b. Vay dài hạn đến hạn trả	**120.428.568**	**120.428.568**	-	-	**120.428.568**	**120.428.568**
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh trì (v)	120.428.568	120.428.568	-	-	120.428.568	120.428.568
c. Vay dài hạn	**150.535.734**	**150.535.734**	**106.033.572.128**	**90.321.450**	**106.093.786.436**	**106.093.786.436**
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh trì (v)	150.535.734	150.535.734	-	90.321.450	60.214.284	60.214.284
- Ngân hàng quân đội MB	-	-	106.033.572.128	-	106.033.572.128	106.033.572.128
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	**489.049.984.806**	**489.049.984.806**	**914.601.488.250**	**809.635.147.283**	**594.016.325.773**	**594.016.325.773**

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ	**760.043.010.000**	**88.617.624.888**	**848.660.634.888**
Lãi trong năm trước	-	22.788.172.293	22.788.172.293
Góp vốn trong năm trước	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Trả cổ tức	75.999.190.000	(75.999.190.000)	-
Thù lao HĐQT	-	(324.000.000)	(324.000.000)
31/12/2025	**1.136.042.200.000**	**35.082.607.181**	**1.171.124.807.181**
Đầu kỳ	**1.136.042.200.000**	**35.082.607.181**	**1.171.124.807.181**
Lãi trong năm	-	26.973.532.156	26.973.532.156
30/09/2026	**1.136.042.200.000**	**62.056.139.337**	**1.198.098.339.337**

15.2. CỔ PHIẾU

	30/09/2026 CP	31/12/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**113.604.220**	**113.604.220**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**113.604.220**	**113.604.220**
Cổ phiếu phổ thông	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**113.604.220**	**113.604.220**
Cổ phiếu phổ thông	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Doanh thu bán hàng	1.198.743.464.592	1.030.541.175.948
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	224.486.443.318	84.446.876.763
Cộng	**1.423.229.907.910**	**1.114.988.052.711**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Giá vốn bán hàng	1.195.894.376.789	1.028.115.033.232
- Giá vốn xây lắp	197.127.484.851	71.423.642.413
Cộng	**1.393.021.861.640**	**1.099.538.675.645**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.485.721.055	60.868.711.407
- Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	156.715.094.569	10.186.800.611
- Lãi từ hợp đồng trái phiếu	25.644.176.316	6.143.346.244
Cộng	**200.844.991.940**	**77.198.858.262**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Chi phí lãi vay	30.830.319.863	18.210.951.406
- Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	156.787.325.528	54.591.965.518
- Chi phí lãi từ hợp đồng trái phiếu	796.719.462	-
Cộng	**188.414.364.853**	**72.802.916.924**

5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Chi phí vật liệu quản lý, CCDC	770.873.877	1.645.274.336
- Chi phí nhân viên	2.522.224.651	174.883.576
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	128.499.384	134.191.248
- Thuế, phí ngân hàng và lệ phí	399.402.280	697.362.869
- Chi phí bằng tiền khác	4.759.895.698	1.380.181.395
Cộng	**8.580.895.890**	**4.031.893.424**

6. THU NHẬP KHÁC

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Hoàn trích lập dự phòng	-	139.124.151
- Thu nhập từ hợp tác đầu tư bất động sản	-	4.075.160.287
- Thu nhập khác	180.000	2.898.379
Cộng	**180.000**	**4.217.182.817**

7. CHI PHÍ KHÁC

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
- Các khoản chi phí khác	228.101.105	41.849.413
Cộng	**228.101.105**	**41.849.413**

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**33.823.432.575**	**19.947.700.384**
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		241.689.816
Các khoản chi không được khấu trừ	426.069.519	
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**34.249.502.094**	**20.231.239.613**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**6.849.900.419**	**4.046.247.922**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**6.849.900.419**	**4.046.247.922**

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch HĐQT
Bà Tạ Thị Dinh	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực (Bổ nhiệm TV. HĐQT từ ngày 28/4/2026).
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên HĐQT độc lập (Đã gửi đơn từ nhiệm TV. HĐQT từ ngày 22/09/2026).
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 28/4/2026).
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/04/2026).
Bà Nguyễn Diệu Vy	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/04/2026).
Bà Nguyễn Thị Thuý	Thành viên ban kiểm soát
Bà Vũ Thị Thuỷ	Thành viên ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng
Công ty CP Đầu tư TLG	Ông Nguyễn Thanh Tuyên là cổ đông lớn của Công ty đồng thời là Người đại diện pháp luật của Công ty CP Đầu tư TLG. Công ty liên kết;
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Ông Nguyễn Huy Quang là Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2; Ông Nguyễn Quang Nguyên là Phó tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2;
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Ông Nguyễn Huy Quang là uỷ viên HĐQT; Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành.
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2	Ông Nguyễn Huy Quang là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2.
Công ty Cổ phần NBA	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần NBA; Ông Nguyễn Đăng Kiên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần NBA.
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn.
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	Ông Nguyễn Quang Nguyên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital đến ngày 22/07/2025.
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI từ ngày 13/6/2025 đến nay; Bà Tạ Thị Dinh là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI.
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Công ty đầu tư khác.
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty đầu tư khác.

10. GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với Bên liên quan	Nội dung	Quý III/2026
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	86.990.964.383
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành	Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	100.130.894.949

Số dư với bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	Quý III/2026
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	Phải trả phải nộp khác	305.814.994
	Người mua trả tiền trước	8.398.910.305
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Phải thu khách hàng	2.718.268.800
	Phải trả người bán	134.553.339.229
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành	Phải thu khách hàng	36.176.379.291
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Trả trước cho người bán	-
	Phải trả phải nộp khác	12.845.553.955
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	Trả trước cho người bán	4.605.645.482
	Phải thu khách hàng	59.673.748.711
	Phải thu khác	227.544.321.079

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, ban kiểm soát

Họ và Tên	Chức danh	Quý III/2026
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	37.964.025
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	31.284.720
Bà Nguyễn Diệu Vy	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/04/2026)	19.008.060
Cộng		**88.256.805**

Phan Duy Dũng	**Nguyễn Minh Huyền**	**Nguyễn Thị Như Ngọc**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 20 tháng 10 năm 2026