

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Trungdo Joint stock Company
 Số: 575 /CBTT-TĐ
 No.: 575 /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 30 tháng 10 năm 2025
 Nghean, 30 October 2025

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 2025 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/2025 Financial Statements to the Hanoi Stock Exchange as follows:

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

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

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

- BCTC Quý III năm 2025/ *Quarter III/2025 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 2024 audited financial statements):*

Có/Yes

Không/No

Vấn 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 2024 audited financial statements):*

Có/Yes

Không/No

Vấn 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

Vấn 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

Vấn 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: 30./10./2025 tại đường dẫn: <https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/> /*This information was disclosed on the Company's website on 30./10./2025 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 Kiên

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐỘ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2025

NGHỆ AN, THÁNG 10 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	584.741.715.453	584.129.104.269
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3.554.677.793	9.890.781.731
1. Tiền	111	3.554.677.793	9.890.781.731
2. Các khoản tương đương tiền	112	0	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.000.000.000	1.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	1.000.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	104.016.688.913	95.278.553.663
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	101.720.108.713	97.922.860.251
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	12.400.603.273	5.895.894.145
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9.373.690.554	10.475.659.373
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	-19.477.713.627	-19.015.860.106
IV. Hàng tồn kho	140	454.452.113.311	462.958.040.555
1. Hàng tồn kho	141	457.335.363.740	466.336.845.305
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	-2.883.250.429	-3.378.804.750
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	21.718.235.436	15.001.728.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	2.528.820.489	1.627.625.069
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	14.983.512.098	10.527.394.033
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.205.902.849	2.846.709.218
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	961.072.976.315	997.433.396.696
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	2.893.591.341	313.767.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	80.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	2.893.591.341	233.767.000
II. Tài sản cố định	220	776.705.952.369	824.009.665.750
1. Tài sản cố định hữu hình	221	776.705.952.369	824.009.665.750
- Nguyên giá	222	1.463.446.864.697	1.457.414.567.664
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	-686.740.912.328	-633.404.901.914
2. 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	230	71.639.142.344	74.783.135.570
- Nguyên giá	231	100.239.930.974	100.239.930.974
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	-28.600.788.630	-25.456.795.404
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	82.007.711.302	70.991.957.086
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	82.007.711.302	70.991.957.086
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	0	0
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
VI. Tài sản dài hạn khác	260	27.826.578.959	27.334.871.290
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	27.826.578.959	27.334.871.290
2. Lợi thế thương mại	269	0	0
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270	1.545.814.691.768	1.581.562.500.965
C - NỢ PHẢI TRẢ	300	825.558.282.881	816.992.432.225

I. Nợ ngắn hạn	310	474.428.464.946	440.125.993.270
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	62.200.933.662	80.540.125.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	7.595.439.890	5.558.851.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11.604.225.130	4.577.101.531
4. Phải trả người lao động	314	6.152.206.206	8.327.078.588
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	10.245.521.537	8.081.882.549
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.761.656.702	6.542.570.215
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	68.263.918.179	69.951.508.582
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	297.853.655.028	251.678.166.250
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	2.317.179.638	2.317.179.638
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	2.433.728.974	2.551.528.974
II. Nợ dài hạn	330	351.129.817.935	376.866.438.955
2. Phải trả dài hạn khác	337	3.065.650.093	3.065.650.093
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	338.761.097.472	364.497.718.492
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	9.303.070.370	9.303.070.370
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	720.256.408.887	764.570.068.740
I. Vốn chủ sở hữu	410	715.727.496.205	759.864.320.791
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	70.190.665.888	70.190.665.888
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	235.822.094.322	235.822.094.322
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	109.714.735.995	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối năm trước	421a	153.851.560.580	140.243.566.788
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	-44.136.824.585	13.607.993.793
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	0	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	4.528.912.682	4.705.747.949
1. Nguồn kinh phí	431	2.819.505.048	2.819.505.048
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	1.709.407.634	1.886.242.901
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440	1.545.814.691.768	1.581.562.500.965

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh



Nguyễn Duy Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	92.020.626.089	122.265.207.896	311.871.632.897	356.277.698.681
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	427.311.309	787.403.627	1.538.393.188	2.275.202.234
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	91.593.314.780	121.477.804.269	310.333.239.709	354.002.496.447
4. Giá vốn hàng bán	11	92.427.396.061	97.232.214.092	294.420.063.317	302.094.237.069
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	-834.081.281	24.245.590.177	15.913.176.392	51.908.259.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.451.702	2.877.970	39.115.368	186.877.433
7. Chi phí tài chính	22	10.815.502.030	11.493.539.156	31.521.823.113	35.463.393.847
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	10.755.830.848	11.493.539.156	31.416.979.127	35.463.393.847
8. Chi phí bán hàng	25	4.398.517.381	5.843.020.982	14.278.193.532	16.556.322.609
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.107.750.646	3.654.973.133	11.699.992.352	11.402.540.083
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) (25 + 26)}	30	-23.153.399.636	3.256.934.876	-41.547.717.237	-11.327.119.728
11. Thu nhập khác	31	59.765.826	232.231.818	313.289.278	363.416.420
12. Chi phí khác	32	127.874.577	609.974.986	1.588.713.874	1.385.023.737
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	-68.108.751	-377.743.168	-1.275.424.596	-1.021.607.317
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	-23.221.508.387	2.879.191.708	-42.823.141.833	-12.348.727.045
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	0	2.493.082.506	1.313.682.752	6.320.532.017
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	-23.221.508.387	386.109.202	-44.136.824.585	-18.669.259.062
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	-23.221.508.387		-44.136.824.585	
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	0	0	0	0
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	-774	13	-1.471	-622
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				

Người lập biểu

(Chữ ký)

Dương Thi Mai Huệ

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Nguyễn Nam Khánh

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ 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	01	320.799.730.870	396.483.999.716
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	-233.327.400.347	(207.359.507.427)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	-37.419.629.120	(38.599.910.016)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	-30.712.105.924	(33.481.377.290)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	-8.079.122.920	(8.680.876.108)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.238.486.116	2.421.970.173
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	-11.716.092.764	(25.259.058.113)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	783.865.911	85.525.240.935
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn	21	-19.035.321.000	(23.405.943.136)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	231.481.481	364.231.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	0	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	80.000.000	7.472.313.886
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.306.361	9.841.753
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-18.716.533.158	-15.559.555.679
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31		
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	335.891.247.426	406.866.951.607
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-322.167.150.512	(465.990.506.096)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-280.448.000	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-1.847.085.605	(20.893.622.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	11.596.563.309	-80.017.176.819
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	-6.336.103.938	-10.051.491.563
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.890.781.731	13.232.983.266
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	3.554.677.793	3.181.491.703

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh



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

1. Tiền

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tiền mặt	883.828.781	1.060.381.941
Tiền gửi ngân hàng	2.670.849.012	8.830.399.790
Cộng	3.554.677.793	9.890.781.731

2. Đầu tư tài chính

Ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương	1.000.000.000		1.000.000.000	
Cộng	1.000.000.000	0	1.000.000.000	

3. Các khoản phải thu khác

	30/09/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu tạm ứng	3.341.921.137	2.854.584.515
<i>Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan</i>	<i>368.778.000</i>	<i>253.278.000</i>
Ký cược, ký quỹ	0	2.421.092.341
Phải thu khác	6.031.769.417	5.199.982.517
Cộng	9.373.690.554	10.475.659.373

4. Hàng tồn kho

	30/9/2025	01/01/2025
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	72.609.880.164	64.677.380.551
- Công cụ, dụng cụ	1.458.331.977	1.393.953.066
- Chi phí SXKD dở dang	80.464.460.104	109.086.362.693
- Thành phẩm	301.194.942.392	289.960.397.729
- Hàng hóa	1.607.749.103	1.218.360.526
- Hàng gửi đi bán	0	390.740
- Dự phòng	-2.883.250.429	-3.378.804.750
Cộng	454.452.113.311	462.958.040.555

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 01/01/2025	100.239.930.974	100.239.930.974
Tại ngày 30/09/2025	100.239.930.974	100.239.930.974

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 01/01/2025

Tại ngày 30/09/2025

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2025

Tại ngày 30/09/2025

25.456.795.404	25.456.795.404
28.600.788.630	28.600.788.630
74.783.135.570	74.783.135.570
71.639.142.344	71.639.142.344

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 tài sản khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	276.314.014.292	1.083.847.316.993	95.864.271.963	1.388.964.416	1.457.414.567.664
Mua trong kỳ		3.899.000.000	4.140.557.926		8.039.557.926
Thanh lý, nhượng bán		2.007.260.893	0		2.007.260.893
Tại ngày 30/09/2025	276.314.014.292	1.085.739.056.100	100.004.829.889	1.388.964.416	1.463.446.864.697
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỆN KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	106.259.131.160	445.350.526.856	80.427.070.752	1.368.173.146	633.404.901.914
Khấu hao trong kỳ	12.071.423.828	39.840.780.461	3.427.024.309	4.042.709	55.343.271.307
Thanh lý, nhượng bán		2.007.260.893			2.007.260.893
Tại ngày 30/09/2025	118.330.554.988	483.184.046.424	83.854.095.061	1.372.215.855	686.740.912.328
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	170.054.883.132	638.496.790.137	15.437.201.211	20.791.270	824.009.665.750
Tại ngày 30/09/2025	157.983.459.304	602.555.009.676	16.150.734.828	16.748.561	776.705.952.369

7. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	1.000.000.000	1.000.000.000
Tại ngày 30/09/2025	1.000.000.000	1.000.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	1.000.000.000	1.000.000.000
Khấu hao trong kỳ	0	0
Tại ngày 30/09/2025	1.000.000.000	1.000.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	0	0
Tại ngày 30/09/2025	0	0

8. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
Phải trả ngắn hạn khác		
Phải trả các bên liên quan	24.777.910.753	24.777.910.753
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	24.777.910.753	24.777.910.753
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 cổ tức phải trả	14.625.183.336	14.625.183.336
Tiền quyết toán thừa	74.000.000	74.000.000
Phải trả các đơn vị, cá nhân khác	43.486.007.426	45.173.597.829
Kinh phí công đoàn	3.655.195.468	3.248.018.315
Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21-Trungdo Tower	4.309.302.110	4.309.302.110
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư D.án N03-T6	22.401.379.818	22.348.883.538
Phải trả tiền cổ tức	9.511.991.546	11.445.872.146
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.608.138.484	3.821.521.720
Cộng	68.263.918.179	69.951.508.582

9. Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	71.828.457.129	54.006.269.821
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	87.911.701.307	77.321.585.223
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Nghệ An	0	0
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An	15.324.250.364	20.000.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	77.423.322.800	69.559.322.800
Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	42.433.000.000	51.118.000.000
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT	12.500.000.000	13.625.000.000
Ông Trần Quốc Hùng-Thành viên BKS	2.050.000.000	3.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn	20.083.000.000	23.793.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan	6.200.000.000	8.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Trang-Cá nhân liên quan	1.600.000.000	1.600.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	45.365.923.428	30.790.988.406
Cộng	297.853.655.028	251.678.166.250

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	330.936.007.706	362.381.115.392
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	5.651.662.922	2.116.603.100
Nợ thuê tài chính	2.173.426.844	
Cộng	338.761.097.472	364.497.718.492

II- 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	102.825.418.111	106.730.699.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.746.151.260	6.196.943.016
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	0	20.901.858.019
Doanh thu khác	564.882.521	1.589.948.628
Cộng	110.136.451.892	135.419.449.468

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	88.635.917.900	96.838.920.985
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.245.328.266	4.175.659.364
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	0	20.901.858.019
Doanh thu khác	139.379.923	348.769.528
Cộng	92.020.626.089	122.265.207.896

3. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	10.833.538	106.026.191
Giảm giá hàng bán	88.277.782	188.569.259
Hàng bán bị trả lại	328.199.989	492.808.177
Cộng	427.311.309	787.403.627

4. Giá vốn hàng bán

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	89.504.791.154	85.044.617.960
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.581.271.985	3.896.578.415
Giá vốn kinh doanh bất động sản	0	7.925.540.231
Giá vốn khác	341.332.922	365.477.486
Cộng	92.427.396.061	97.232.214.092

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	2.451.702	2.877.970
Thu nhập về hoạt động đầu tư khác		-
Cộng	2.451.702	2.877.970

6. Chi phí tài chính

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.755.830.848	11.493.539.156
Chi thuê tài chính	59.671.182	
Cộng	10.815.502.030	11.493.539.156

7. Chi phí bán hàng

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	0	179.580.057
Chi phí nhân công	830.702.309	910.464.338
Chi phí dụng cụ đồ dùng	0	4.718.055
Chi phí khấu hao	202.960.135	355.867.050
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	1.519.864.742	1.773.435.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.844.990.195	2.618.955.543
Cộng	4.398.517.381	5.843.020.982

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.931.005.976	1.812.486.739
Chi phí khấu hao	87.110.874	99.610.875
Thuế, phí và lệ phí	3.326.634.996	905.508.700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	211.154.750	189.516.047
Chi phí bằng tiền khác	551.844.050	647.850.772
Cộng	7.107.750.646	3.654.973.133

III . 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
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	Trưởng BKS
7	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
8	Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên BKS
9	Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS
10	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cố đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
11	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
12	Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Vợ ông Nguyễn Nam Khánh

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

Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh Trả gốc vay Cho Công ty vay Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga Trả gốc vay	Quý III /2025 13.010.000.000 6.050.000.000 375.000.000
--	--

Tại thời điểm 30/09/2025, 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 I.3, I.9.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong Quý III năm 2025 như sau:

Thu nhập từ lương, thưởng	Thu nhập từ Phụ cấp
394.546.288 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 Cổ phần Thương mại Trung Đô được thành lập theo Nghị quyết số 43/NQ-HĐQT ngày 18/8/2025, Biên bản họp tác góp vốn thành lập Công ty số 41/BBGV-HĐQT ngày 18/8/2025 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp ngày 15/9/2025. Tính đến ngày 30/9/2025, Công ty Cổ phần Thương mại Trung Đô chưa có vốn góp và tài sản, chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh và giao dịch với Công ty cổ phần Trung Đô. Đến thời điểm trên, Công ty Cổ phần Trung Đô và các cổ đông khác chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại Trung Đô. Vì vậy, số liệu trong báo cáo không bao gồm số liệu của CTCP Thương mại Trung Đô.)	Công ty con

Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP

Cổ đông lớn

Tại ngày 30/09/2025, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh I.8

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC



Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền