

Số: 10-03/2026/CDO/CV

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại 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 Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 03/năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị

-Mã chứng khoán: CDO

- Địa chỉ: số 194 đường Bưởi, P.Ngọc Hà, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 043.9744068
- Email: ketoan.cddc@gmail.com Website: www.cddc.vn
- Nội dung thông tin công bố:
- BCTC quý 03/năm 2026

BCTC riêng (TCNY có công ty con); ☒

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); ☐

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng). ☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ 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 quý 3 năm 2025):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ 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:

Có ☒ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒ Không ☐

+ 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:

Có ☒ Không ☐



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có



Không



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 21/10/2026 tại đường dẫn: <https://cdde>

Tài liệu đính kèm:

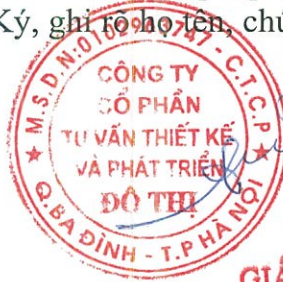
- BCTC.....
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ
PHẦN TƯ
VĂN THIẾT
KẾ VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TƯ VĂN THIẾT KẾ VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TƯ VĂN THIẾT KẾ VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ, O=CÔNG TY CỔ
PHẦN TƯ VĂN THIẾT KẾ VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ, ST=Hà Nội, UID=
MST:0102963747
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.21 11:17:28+0700
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu



**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số 10-01/2026/CDO/CV

*(V.v Giải trình về nguyên nhân biến động LNST trên
Báo cáo tài chính riêng Q3.2026 so với cùng kỳ Q3.2025)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2026

**Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.

Công ty giải trình đối với biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 trên BCTC riêng chuyển lãi sang lỗ như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2026	Biến động
LNST BCTC riêng	637.022.977	(1.130.028.911)	-277%

Quý 3/2026 Công ty lỗ **1.130.028.911 đồng** biến động chuyển lãi sang lỗ **277%** so với Quý 3/2025.
Nguyên nhân:

Công ty đang tập trung triển khai dự án tại Lào nên công việc kinh doanh khách sạn đã được chuyển giao cho Công ty con vì vậy Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ảnh hưởng từ biến động về tỷ giá ngoại tệ giữa USD/VND quý 3 năm 2026 và năm 2025 lớn, Doanh thu tài chính do đánh giá lại các khoản gốc ngoại tệ giảm **919.553.302 đồng** so với quý 3 năm 2025 (biến động tương ứng **144.35%** so với lợi nhuận Quý 3/2025). Chi phí tài chính do đánh giá lại các khoản gốc ngoại tệ tăng **778.833.312 đồng** (biến động tương ứng **122.26%** so với lợi nhuận quý 3/2025).

Mặt khác, chi phí phát sinh trong kỳ **351.201.123 đồng** là các chi phí về vận hành, tiền lương, Khấu hao TSCĐ, CP khác, ... tăng so với quý 3/2025 là **68.665.274 đồng** (biến động tương ứng **10.78%** so với lợi nhuận Quý 3/2025).

Các yếu tố kể trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 so với quý 3/2025 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị biến động chuyển lãi sang lỗ **277%**.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị về biến động hoạt động sản xuất kinh doanh trong BCTC riêng của Công ty.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu

SỞ KHĐT THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Đ/c: Số 194 Đường Bưởi, P. Ngọc Hà, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2026

- Bảng cân đối kế toán riêng quý 3 năm 2026
- Báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 3 năm 2026
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý 3 năm 2026
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: Số 194 đường Bưởi, P.Ngọc Hà, TP.Hà Nội

Mẫu số B 01-DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.835.437.482	10.748.979.858
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		528.745.425	1.419.666.487
1. Tiền	111		528.745.425	1.419.666.487
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		0	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		0	0
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		33.279.104	3.070.086.047
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		13.258.240.075	13.258.240.075
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.746.076.483	11.783.122.146
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		2.015.214	3.001.776.494
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(24.973.052.668)	(24.973.052.668)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		0	0
IV. Hàng tồn kho	140		0	0
1. Hàng tồn kho	141		0	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	0
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.273.412.953	6.259.227.324
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.273.412.953	6.259.227.324
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		0	0
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		301.201.106.270	301.504.390.270
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		62.986.021.120	63.289.305.120
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu dài hạn khác	215		62.986.021.120	63.289.305.120
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		0	0

II. Tài sản cố định	220		0	0
1. Tài sản cố định hữu hình	221		0	0
- Nguyên giá	222		2.929.324.438	2.929.324.438
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.929.324.438)	(2.929.324.438)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227		0	0
- Nguyên giá	228		100.000.000	100.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(100.000.000)	(100.000.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		0	0
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		0	0
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		0	0
- Nguyên giá	234		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235		0	0
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		0	0
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		0	0
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240		0	0
- Nguyên giá	241		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		0	0
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		20.396.237.009	20.396.237.009
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		20.396.237.009	20.396.237.009
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		217.818.848.141	217.818.848.141
1. Đầu tư vào công ty con	261		202.712.830.530	202.712.830.530
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.000.000.000	30.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(14.893.982.389)	(14.893.982.389)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		0	0
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		0	0
VII. Tài sản dài hạn khác	270		0	0
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		0	0
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274		0	0
5. Lợi thế thương mại	279		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		308.036.543.752	312.253.370.128
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		18.945.765.749	21.511.416.401
I. Nợ ngắn hạn	310		18.945.765.749	21.511.416.401
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.217.643.211	5.254.608.874
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		0	0
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		0	0
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		9.897.827.521	12.497.827.521
5. Phải trả người lao động	315		71.315.011	0
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		0	0

9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		0	0
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		23.952.198	23.952.198
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		0	0
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		0	0
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.735.027.808	3.735.027.808
14. Quỹ bình ổn giá	324		0	0
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		0	0
II. Nợ dài hạn	330		0	0
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333		0	0
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		0	0
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		0	0
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		0	0
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		0	0
8. Phải trả dài hạn khác	338		0	0
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		0	0
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		0	0
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		0	0
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		0	0
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		0	0
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		289.090.778.003	290.741.953.727
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		315.049.750.000	315.049.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.049.750.000	315.049.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.894.055.616	6.894.055.616
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(32.853.027.613)	(31.201.851.889)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(31.201.851.889)	(32.131.493.603)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(1.651.175.724)	929.641.714
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		308.036.543.752	312.253.370.128

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Phương Thảo

Phê duyệt, ngày 21 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Bùi Xuân Hiểu

17/10/2026

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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		0	0	0	0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		0	0	0	0
4. Giá vốn hàng bán	11		0	0	0	0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		0	0	0	0
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		5.524	919.558.826	499.823.199	2.217.627.678
8. Chi phí tài chính	23		778.833.312	0	803.096.032	366.367.072
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		0	0	0	0
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		351.201.123	282.535.849	1.347.902.891	1.341.252.455
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 +21+22 - (23+25+26))	30		(1.130.028.911)	637.022.977	(1.651.175.724)	510.008.151
12. Thu nhập khác	31		0	0	0	0
13. Chi phí khác	32			0	0	0
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		0	0	0	0
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1.130.028.911)	637.022.977	(1.651.175.724)	510.008.151
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0		0	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.130.028.911)	637.022.977	(1.651.175.724)	510.008.151
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0,0	0,0	0	0,0
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(35,9)	20,2	(52,4)	16,2

NGƯỜI LẬP

Lê Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Phương Thảo

Phê duyệt, ngày 21 tháng 10 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Bùi Xuân Hiếu

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

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.651.175.724)	510.008.151
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		0	0
- Các khoản dự phòng	03		0	0
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(303.284.000)	1.851.245.536
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05			0
- Chi phí đi vay	06			
- Các khoản điều chỉnh khác	07			0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.954.459.724)	2.361.253.687
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.325.905.314	1.075.345.842
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		0	0
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.565.650.652)	(1.762.954.337)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		0	0
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			0
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.194.205.062)	1.673.645.192
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		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		0	0
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			
2. Trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			

HÀ NỘI

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		0	0
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.194.205.062)	1.673.645.192
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.419.666.487	459.569.602
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		303.284.000	(1.851.245.536)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VII.34	528.745.425	281.969.258

Phê duyệt, ngày 21 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Lê Thị Phương Thảo



Lê Thị Phương Thảo



Bùi Xuân Hiểu

12

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.
- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị (gọi tắt "Công ty") là đơn vị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận kinh doanh số: 0103027199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 24 tháng 01 năm 2024. Theo đó:
- Tên công ty: CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
- Tên giao dịch quốc tế: CONSULTANCY DESIGN AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK
- Tên viết tắt: CDDC.,JSC
- Vốn điều lệ: 315.049.750.000 đồng
- (Ba trăm mười lăm tỷ, không trăm bốn chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng)
- Trụ sở chính: Số 194 Đường Bưởi, P. Ngọc Hà, TP. Hà Nội.
- Từ ngày 10/10/2018 Công ty có 02 công ty con:
- Tên công ty con thứ nhất: CÔNG TY CP CUNG XUÂN
- Tên giao dịch Quốc tế: CUNG XUAN JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: CUNG XUAN.,JSC
- Vốn điều lệ: 129.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính: Tầng 12A, tòa nhà CDC, 25-27 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.
- Tên công ty con thứ hai: CÔNG TY ĐẠI CHÚNG TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
- Tên giao dịch Quốc tế: CONSULTANCY DESIGN AND URBAN DEVELOPMENT PUBLIC
- Vốn điều lệ: 3.543.800 USD (Ba triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm đô la Mỹ)
- Trụ sở chính: Bản Phôn My Xay, Huyện Pẹc, Tỉnh Xiêng Khoảng, Lào.
2. Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế và dịch vụ.
3. Ngành nghề kinh doanh.
- Trồng rau, đậu và các loại hoa cây cảnh;
 - Bán buôn, nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống trừ các loại nhà nước cấm;
 - Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy nông nghiệp, kim loại, quặng kim loại;
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
 - Bán lẻ hàng hóa khác chi tiết: Bán lẻ tranh, tượng, các tác phẩm nghệ thuật, bán lẻ dầu hỏa, bình ga than củi làm nhiên liệu đun nấu gia đình, các hàng hóa gia dụng gia đình;
 - Đúc sắt thép, sản xuất nồi hơi, rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại;
 - Sản xuất các đồ dùng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà ăn, thiết bị văn phòng bằng kim loại, sản xuất cửa an toàn, kết cửa bọc sắt, sản xuất dây cáp kim loại cách điện và không cách điện;

- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, sản xuất các sản phẩm chịu lửa, sắt thép gang;
- Đúc kim loại màu, sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất thùng bể chứa và các dụng cụ chế đựng kim loại;
- Gia công cơ khí, xử lý tráng và phủ kim loại, sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng;
- Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng (trừ răng giả);
- Xây dựng nhà các loại chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Trang trí nội ngoại thất, Tổng thầu EPC và tổng thầu xây dựng các công trình theo hình thức chìa khóa trao tay; Dịch vụ kiểm định chất lượng cho các công trình xây dựng, máy xây dựng, thiết bị công nghệ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, bán mô tô xe máy, bảo dưỡng sửa ô tô xe máy, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ mô tô xe máy;
- Bán buôn thuốc lá nội, thuốc lá;
- Xây dựng các công trường đường sắt và đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (không bao gồm pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán);

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường. Chu kỳ hoạt động kinh doanh là 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con;

Tên công ty con thứ nhất: CÔNG TY CP CUNG XUÂN

Tên giao dịch Quốc tế: CUNG XUAN JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: CUNG XUAN.,JSC

Vốn điều lệ: 129.000.000.000 đồng

Trụ sở chính: Tầng 12A, tòa nhà CDC, 25-27 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Tên công ty con thứ hai: CÔNG TY ĐẠI CHÚNG TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Tên giao dịch Quốc tế: CONSULTANCY DESIGN AND URBAN DEVELOPMENT PUBLIC

Vốn điều lệ: 3.543.800 USD (Ba triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm đô la Mỹ)

Trụ sở chính: Bản Phôn My Xay, Huyện Pẹc, Tỉnh Xiêng Khoảng, Lào.

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết;

- Danh sách các đơn vị trực thuộc.

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.: 13

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: Trường hợp Báo cáo tài chính nếu không so sánh được phải thuyết minh rõ và giải trình lý do về sự không so sánh được giữa thông tin của kỳ báo cáo và thông tin kỳ so sánh trên Thuyết minh Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2026 kết thúc vào ngày 31/12/2026).
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ trong kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do và ảnh hưởng của sự thay đổi: Đồng Việt Nam

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng bộ Tài chính

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị tuyên bố Báo cáo tài chính năm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính đã ban hành phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá trung bình mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

- Tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp ngân hàng không công bố tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ;
- Giá mua vàng của Ngân hàng Nhà nước công bố hay giá mua tham chiếu của đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định để sử dụng khi đánh giá lại vàng tiền tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh, kể cả hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh;
- b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;
- c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được xác định giá trị tổn thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính để trích lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Tuy nhiên, các công ty con, công ty liên kết của công ty đều không bị lỗ hay đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty không phải trích lập dự phòng tổn thất.

Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Doanh nghiệp phải thuyết minh các chính sách kế toán liên quan đến các khoản nợ phải thu và cơ sở ước tính quan trọng được sử dụng trong chính sách về dự phòng phải thu khó đòi.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình:

- Tài sản cố định ghi chép ban đầu theo nguyên giá. Trong quá trình hoạt động tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào vị trí sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ:

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc việc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất sản phẩm dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phát sinh.

Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu;

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản;

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá;

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

- + Doanh thu bán hàng.

- + Doanh thu cung cấp dịch vụ.

- + Doanh thu hợp đồng xây dựng.

- + Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự.

- Doanh thu hoạt động tài chính;

- Thu nhập khác.

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

27. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

29. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

10100024/141

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	514.556.065	1.410.436.436
- Tiền gửi không kỳ hạn	14.189.360	9.230.051
- Tiền đang chuyển	...	...
- Tương đương tiền	...	...
Cộng	528.745.425	1.419.666.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

02. Các khoản đầu tư tài chính

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026				Đầu năm		Nội dung
	Giá gốc	Giá trị hợp lý/ghi số	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý/ghi số	Dự phòng	
a) Chứng khoán kinh doanh	0	0	0	0	0	0	
- Tổng giá trị cổ phiếu (chỉ tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)	0	0	0	0	0	0	
- Tổng giá trị trái phiếu (chỉ tiết từng loại trái phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị trái phiếu trở lên)	0	0	0	0	0	0	
- Các khoản đầu tư khác	0	0	0	0	0	0	
- Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu	0	0	0	0	0	0	
Về số lượng:	0	0	0	0	0	0	
Về giá trị:	0	0	0	0	0	0	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	0	0	0	0	0	
b1) Ngắn hạn	0	0	0	0	0	0	
- Tiền gửi có kỳ hạn	0	0	0	0	0	0	
- Trái phiếu	0	0	0	0	0	0	
- Các khoản đầu tư khác	0	0	0	0	0	0	
b2) Dài hạn	0	0	0	0	0	0	
- Tiền gửi có kỳ hạn	0	0	0	0	0	0	
- Trái phiếu	0	0	0	0	0	0	
- Các khoản đầu tư khác	0	0	0	0	0	0	
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chỉ tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)	232.712.830.530	0	0	232.712.830.530	0	0	
- Đầu tư vào công ty con	202.712.830.530	0	0	202.712.830.530	0	0	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;	0	0	0	0	0	0	
- Đầu tư vào đơn vị khác;	30.000.000.000	0	0	30.000.000.000	0	0	
- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong kỳ;	0	0	0	0	0	0	
- Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ	0	0	0	0	0	0	
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải trình lý do.	0	0	0	0	0	0	
Cộng	232.712.830.530	0	0	232.712.830.530	0	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

03. Phải thu của khách hàng

Tên chỉ tiêu	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm	Nội dung
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	13.258.240.075	13.258.240.075	
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	0	0	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	13.258.240.075	13.258.240.075	
b) Phải thu của khách hàng dài hạn (tương tự ngắn hạn)	0	0	
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng)	0	0	

04. Phải thu khác

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026		Đầu năm		Nội dung
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
a) Ngắn hạn	2.015.214	0	3.001.776.494	0	
- Phải thu về cổ phần hoá;	0	0	0	0	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	0	0	0	0	
- Phải thu người lao động;	0	0	0	0	
- Ký cược, ký quỹ	0	0	0	0	
- Cho mượn;	0	0	0	0	
- Các khoản chỉ hộ;	0	0	0	0	
- Phải thu khác.	2.015.214	0	3.001.776.494	0	
b) Dài hạn	62.207.221.120	0	62.506.755.120	0	
- Phải thu về cho vay dài hạn;	62.207.221.120	0	62.506.755.120	0	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia;	0	0	0	0	
- Phải thu người lao động;	0	0	0	0	
- Ký cược, ký quỹ	0	0	0	0	
- Cho mượn;	0	0	0	0	
- Các khoản chỉ hộ;	0	0	0	0	
- Phải thu khác.	0	0	0	0	
Cộng	62.209.236.334	0	65.508.531.614	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

06. Nợ xấu

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
* Phải thu khách hàng				
. Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp Hồng Trang	13.258.240.075	0	13.258.240.075	0
* Trả trước cho người bán				
. Công ty TNHH xây dựng và thương mại Hoàng Chung	11.746.049.915	20.855.592	11.746.049.915	20.855.592
. Công ty Cổ phần chứng khoán châu Á Thái Bình Dương	7.992.945.526	0	7.992.945.526	0
. Công ty Luật TNHH Trí Minh	120.000.000	0	120.000.000	0
. Công ty TNHH thương mại và du lịch Thành Việt	80.000.000	0	80.000.000	0
. Công ty TNHH phát triển Kiến trúc nhiệt đới	69.340.370	20.855.592	69.340.370	20.855.592
. Công ty Cổ phần Viễn thông FPT	27.392.970	0	27.392.970	0
	10.560.000		10.560.000	
. Công ty TNHH xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp Hồng Trang	3.445.811.049	0	3.445.811.049	
Cộng	25.004.289.990	20.855.592	25.004.289.990	20.855.592

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

07 Hàng tồn kho

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026		Đầu năm		Nội dung
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
- Hàng đang đi trên đường	0	0	0	0	
- Nguyên liệu, vật liệu	0	0	0	0	
- Công cụ, dụng cụ	0	0			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	0	0	0	0	
- Thành phẩm	0	0	0	0	
- Hàng hóa		0	0	0	
- Hàng gửi đi bán	0	0	0	0	
- Hàng hóa kho bảo thuế	0	0	0	0	
- Hàng hóa bất động sản	0	0	0	0	
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất	0	0			
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;	0	0	0	0	
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.	0	0	0	0	
Cộng	0	0	0	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

08. Tài sản dở dang dài hạn

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026		Đầu năm		Nội dung
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi cuối	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)	0	0	0	0	
.....	0	0	0	0	
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDDB)	20.396.237.009	0	20.396.237.009	0	
- Mua sắm;	0	0	0	0	
- XDDB;	20.396.237.009	0	20.396.237.009	0	
- Sửa chữa.	0	0	0	0	
Cộng	20.396.237.009		20.396.237.009		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Tên chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc cho sản phẩm	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng	Nội dung
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	0	800.240.000	0	2.129.084.438	0	0	2.929.324.438	
- Mua trong năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0	0	0	
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0	9.564.109.486	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối kỳ	0	800.240.000	0	2.129.084.438	0	0	2.929.324.438	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	0	800.240.000	0	2.129.084.438	0	0	2.929.324.438	
- Khấu hao đến 30/09 năm 2026	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0	0	0	
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối kỳ	0	800.240.000	0	2.129.084.438	0	0	2.929.324.438	
Giá trị còn lại								
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	
Tại ngày cuối quý III.2026								
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản cho vay:	0	0	0	0	0	0	0	
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	0	0	0	0	0	0	0	
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:	0	0	0	0	0	0	0	
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:	0	0	0	0	0	0	0	
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:	0	0	0	0	0	0	0	

Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng:

2.929.324.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

09. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tên chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình	Giấy phép	Tổng cộng	Nội dung
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	0	0	0	0	100.000.000	0	0	100.000.000	
- Mua trong năm	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối kỳ	0	0	0	0	100.000.000	0	0	100.000.000	
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	0	0	0	0	100.000.000	0	0	100.000.000	
- Khấu hao đến 30/09 năm 2026	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Thanh lý nhượng bán	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối kỳ	0	0	0	0	100.000.000	0	0	100.000.000	
Giá trị còn lại									
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tại ngày cuối quý III.2026	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng:	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác:	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng:					100.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Tên chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng	Nội dung
Nguyên giá	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Thuê tài chính trong năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối năm	0	0	0	0	0	0	0	
Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Khấu hao trong năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối năm	0	0	0	0	0	0	0	
Giá trị còn lại	0	0	0	0	0	0	0	
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	
- Tại ngày cuối năm	0	0	0	0	0	0	0	
* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm:	0	0	0	0	0	0	0	
* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm:	0	0	0	0	0	0	0	
* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản:	0	0	0	0	0	0	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Tên chỉ tiêu	Số đầu năm	Giảm trong năm	Tăng trong năm	Số cuối năm	Nội dung
a) Bất động sản đầu tư cho thuê	0	0	0	0	
Nguyên giá	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
Giá trị còn lại	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	0	0	0	0	
Nguyên giá	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
Tổn thất do suy giảm giá	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
Giá trị còn lại	0	0	0	0	
- Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Nhà	0	0	0	0	
- Nhà và quyền sử dụng đất	0	0	0	0	
- Cơ sở hạ tầng	0	0	0	0	
- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;	0	0	0	0	
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;	0	0	0	0	
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.	0	0	0	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

14. Chi phí chờ phân bổ

Tên chỉ tiêu	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm	Nội dung
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	0	0	
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;	0	0	
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	0	0	
- Chi phí đi vay;	0	0	
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	0	0	
b) Dài hạn	0	0	
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	0	0	
- Chi phí mua bảo hiểm;	0	0	
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn).	0	0	
Cộng	0	0	

15. Tài sản khác

Tên chỉ tiêu	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm	Nội dung
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	0	0	
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	778.800.000	782.550.000	
Cộng	778.800.000	782.550.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

14. Vay và nợ thuế tài chính

Tên chỉ tiêu	Đầu năm			Quý III - 2026			Cuối năm		
	Giá trị	Số không có khả năng trả nợ	Lãi	Tăng	Giảm	Giá trị	Số không có khả năng trả nợ	Lãi	Nội dung
a) Vay ngắn hạn	0	0	0	0	0	0	0	0	
.....	0	0	0	0	0	0	0	0	
b) Vay dài hạn	0	0	0	0	0	0	0	0	
.....	0	0	0	0	0	0	0	0	
c) Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Vay:	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Nợ thuế tài chính:	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Lý do chưa thanh toán	0	0	0	0	0	0	0	0	
d) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuế tài chính đối với các bên liên quan	0	0	0	0	0	0	0	0	

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Tên chỉ tiêu	Tại ngày 30/09/2026		Đầu năm		Nội dung
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	5.217.643.211	5.217.643.211	5.254.608.874	5.254.608.874	
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả	0	0	0	0	
- Phải trả cho các đối tượng khác	0	0	0	0	
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn (chi tiết tương tự ngắn hạn)	0	0	0	0	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	0	0	0	0	
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;	0	0	0	0	
- Các đối tượng khác	0	0	0	0	
d) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng)	0	0	0	0	
Cộng	5.217.643.211	5.217.643.211	5.254.608.874	5.254.608.874	

Tên chỉ tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 30/09/2026	Nội dung
a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)	12.497.827.521	0	2.600.000.000	9.897.827.521	
- Thuế giá trị gia tăng	4.400.449.279	0	0	4.400.449.279	
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0	
- Thuế xuất nhập khẩu	0	0	0	0	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.097.378.242	0	2.600.000.000	5.497.378.242	
- Thuế thu nhập cá nhân	0	0	0	0	
- Thuế tài nguyên	0	0	0	0	
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	0	0	0	0	
- Các loại thuế khác	0	0	0	0	
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0	0	0	
Cộng	12.497.827.521	0	2.600.000.000	9.897.827.521	
b) Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)	0	0		0	
- Thuế giá trị gia tăng	0	0		0	
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0	
- Thuế xuất nhập khẩu	0	0	0	0	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	0	0	0	
- Thuế thu nhập cá nhân	0	0	0	0	
- Thuế tài nguyên	0	0	0	0	
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	0	0	0	0	
- Các loại thuế khác	0	0	0	0	
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0	0	0	
Cộng	0	0	0	0	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Tên chỉ tiêu	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm	Nội dung
20. Chi phí phải trả	0	0	
a) Ngắn hạn	0	0	
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép	0	0	
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh	0	0	
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	0	0	
- Các khoản trích trước khác	0	0	
b) Dài hạn	0	0	
- Lãi vay	0	0	
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)	0	0	
.....	0	0	
21. Phải trả khác	27.386.292	25.728.692	
a) Ngắn hạn	27.386.292	25.728.692	
- Tài sản thừa chờ giải quyết	0	0	
- Kinh phí công đoàn	23.952.198	23.952.198	
- Bảo hiểm xã hội	3.434.094	1.776.494	
- Bảo hiểm y tế		0	
- Bảo hiểm thất nghiệp	0	0	
- Phải trả về cổ phần hóa	0	0	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	0	0	
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	0	0	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	0	0	
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	0	0	
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	0	0	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	0	0	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn)	0	0	
22. Doanh thu chờ phân bổ	0	0	
a) Ngắn hạn	0	0	
- Doanh thu nhận trước;	0	0	
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;	0	0	
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.	0	0	
b) Dài hạn	0	0	
- Doanh thu nhận trước;	0	0	
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống;	0	0	
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.	0	0	
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).	0	0	
23. Trái phiếu phát hành	0	0	
- Mệnh giá;	0	0	
- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác);	0	0	
- Điều khoản mua lại (Thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành);	0	0	
- Giá trị đã mua lại trong kỳ;	0	0	
- Các thuyết minh khác.	0	0	
25. Dự phòng phải trả	0	0	

22/09/2026

a) Ngắn hạn	0	0
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;	0	0
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	0	0
- Dự phòng tái cơ cấu;	0	0
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)	0	0
b) Dài hạn	0	0
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;	0	0
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;	0	0
- Dự phòng tái cơ cấu;	0	0
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)	0	0
26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0
a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0	0
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0	0
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	0	0
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	0	0
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	0	0
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	0	0
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0	0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Tên chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối và các quỹ	Các khoản mục khác	Tổng cộng	Nội dung
27. Vốn chủ sở hữu		0	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư đầu năm trước	315.049.750.000	0	0	6.894.055.616	0	0	(32.131.493.603)	0	289.812.312.013	
a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng vốn trong năm trước	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Lãi trong năm trước	0	0	0	0	0	0	929.641.714	0	929.641.714	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm vốn trong năm trước	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Lỗ trong năm trước	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư đầu năm nay	315.049.750.000	0	0	6.894.055.616	0	0	(31.201.851.889)	0	290.741.953.727	
- Tăng vốn trong năm nay	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Lãi trong năm nay	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Giảm vốn trong năm nay	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- Lỗ trong năm nay	0	0	0	0	0	0	1.651.175.724	0	1.651.175.724	
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Số dư cuối năm nay	315.049.750.000	0	0	6.894.055.616	0	0	(32.853.027.613)	0	289.090.778.003	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Tên chỉ tiêu	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm	Nội dung
23. Vốn chủ sở hữu	321.943.805.616	321.943.805.616	
b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	0	0	
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)	0	0	
- Vốn góp của các đối tượng khác	0	0	
c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	315.049.750.000	315.049.750.000	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	315.049.750.000	315.049.750.000	
+ Vốn góp đầu năm	315.049.750.000	315.049.750.000	
+ Vốn góp tăng trong năm	0	0	
+ Vốn góp giảm trong năm	0	0	
+ Vốn góp cuối năm	315.049.750.000	315.049.750.000	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	0	
d. Cổ phiếu	31.504.975	31.504.975	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.504.975	31.504.975	
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.504.975	31.504.975	
+ Cổ phiếu phổ thông	31.504.975	31.504.975	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	0	0	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	0	0	
+ Cổ phiếu phổ thông	0	0	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	0	0	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.504.975	31.504.975	
+ Cổ phiếu phổ thông	31.504.975	31.504.975	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	0	0	
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000	
đ- Cổ tức	0	0	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	0	0	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	0	0	
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	0	0	
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	0	0	
e- Các quỹ của doanh nghiệp	6.894.055.616	6.894.055.616	
- Quỹ đầu tư phát triển:	6.894.055.616	6.894.055.616	
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	0	0	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:	0	0	
g- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:	0	0	
24. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	0	0	
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá lại trong trường hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?...).	0	0	
25. Chênh lệch tỷ giá	0	0	
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND	0	0	
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nói rõ nguyên nhân)	0	0	

19/09/2026

26. Nguồn kinh phí	0	0	
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	0	0	
- Chi sự nghiệp	0	0	
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	0	0	
27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	0	0	
a) Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn	0	0	
- Từ 1 năm trở xuống;	0	0	
- Trên 1 năm đến 5 năm;	0	0	
- Trên 5 năm;	0	0	
c) Ngoại tệ các loại: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ. Vàng tiền tệ phải trình bày khối lượng theo đơn vị tính trong nước và quốc tế Ounce, thuyết minh giá trị tính theo USD	0	0	
d) Vàng tiền tệ: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá gốc, số lượng (theo đơn vị tính quốc tế) và chủng loại các loại vàng tiền tệ	0	0	
đ) Nợ khó đòi đã xử lý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá trị (theo nguyên tệ và VND) các khoản nợ khó đòi đã xử lý trong vòng 10 năm kể từ ngày xử lý theo từng đối tượng, nguyên nhân đã xóa sổ kế toán nợ khó đòi	0	0	
e) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	0	0	
28. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình.	0	0	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NỘI DUNG	Năm nay	Năm trước
VI - Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	0	0
a. Doanh thu	0	0
- Doanh thu bán hàng	0	0
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	0	0
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	0	0
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	0	0
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;	0	0
b) Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng).	0	0
c) Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước, doanh nghiệp phải thuyết minh thêm để so sánh sự khác biệt giữa việc ghi	0	0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)	0	0
- Chiết khấu thương mại	0	0
- Giảm giá hàng bán	0	0
- Hàng bán bị trả lại	0	0
3. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	0	0
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	0	0
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	0	0
Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán bao gồm:	0	0
+ Hạng mục chi phí trích trước	0	0
+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục	0	0
+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh.	0	0
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	0	0
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư	0	0
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	0	0
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ	0	0
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ	0	0
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	0
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	0	0
4. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	499.817.675	1.298.068.852
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.054	36.334
- Lãi bán các khoản đầu tư	0	0
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	0	0
- Lãi chênh lệch tỷ giá	499.813.621	1.298.032.518
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	0	0
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		0
5. Chi phí tài chính (Mã số 22)	0	366.367.072
- Lãi tiền vay	0	0
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	0	0
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	24.262.720	366.367.072

- Lỗi chênh lệch tỷ giá	0	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	0	0
- Chi phí tài chính khác	0	0
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính.	0	0
6. Thu nhập khác	0	0
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	0	0
- Lãi do đánh giá lại tài sản;	0	0
- Tiền phạt thu được;	0	0
- Thuế được giảm;	0	0
- Các khoản khác.	0	0
7. Chi phí khác	0	0
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	0	0
- Lỗ do đánh giá lại tài sản;	0	0
- Các khoản bị phạt;	0	
- Các khoản khác.	0	0
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	351.201.123	282.535.849
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	351.201.123	282.535.849
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN;	351.201.123	282.535.849
- Các khoản chi phí QLDN khác.		
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	0	0
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng;	0	0
- Các khoản chi phí bán hàng khác.	0	0
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	0	0
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	0	0
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;	0	0
- Các khoản ghi giảm khác.	0	0
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	0	0
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	0	0
- Chi phí nhân công	0	0
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	0	0
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	0	0
- Chi phí khác bằng tiền	0	0
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	0	0
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	0	0
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	0	0
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	0	0
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)	0	0
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	0	0
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0	0
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	0	0
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	0	0
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0

- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	0	0
VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng	0	0
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	0	0
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu	0	0
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	0	0
- Các giao dịch phi tiền tệ khác	0	0
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.	0	0
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:	0	0
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	0	0
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;	0	0
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;	0	0
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;	0	0
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;	0	0
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.	0	0
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	0	0
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	0	0
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	0	0
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;	0	0
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;	0	0
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;	0	0
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	0	0

NGƯỜI LẬP



Lê Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Phương Thảo

Phê duyệt, ngày 21 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Bùi Xuân Hiếu