Mẫu số 01 -A

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
Trungdo Joint stock Company
Số: 52 /CBTT-TĐ
No.: 52 /CBTT-TĐ

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

Nghệ An, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Nghean, 29 January 2026

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV 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 IV/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 IV năm 2025/ *Quarter IV/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:*

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP TRUNG ĐÔ
Ký ngày: 2/2/2026 14:37:26

+ 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*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm .....)/ *Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the 2024 audited financial statements):*

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29../01./2026 tại đường dẫn: https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/ /*This information was disclosed on the Company's website on* 29../01./*2026 at the following link:* https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/

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

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

M.S.D.N: 2900521272 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ
TP. VINH T. NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ IV NĂM 2025

NGHỆ AN, THÁNG 01 NĂM 2026

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

Mẫu số B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**615.641.449.580**	**584.129.104.269**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.749.207.541**	**9.890.781.731**
1. Tiền	111	4.749.207.541	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**	**129.519.532.634**	**95.278.553.663**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	131.429.632.084	97.922.860.251
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9.410.348.495	5.895.894.145
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.877.645.656	10.475.659.373
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	-20.198.093.601	-19.015.860.106
IV. Hàng tồn kho	**140**	**471.023.415.238**	**462.958.040.555**
1. Hàng tồn kho	141	473.898.219.814	466.336.845.305
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	-2.874.804.576	-3.378.804.750
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**9.349.294.167**	**15.001.728.320**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.002.990.533	1.627.625.069
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	1.886.576.168	10.527.394.033
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	3.459.727.466	2.846.709.218
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**959.918.163.051**	**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**	**773.944.691.479**	**824.009.665.750**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	770.602.098.886	824.009.665.750
- Nguyên giá	222	1.474.740.368.210	1.457.414.567.664
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223	-704.138.269.324	-633.404.901.914
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	3.342.592.593	
- Nguyên giá	225	3.518.518.519	
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226	-175.925.926	
3. Tài sản cố định vô hình	227	0	0
- Nguyên giá	228	1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	-1.000.000.000	-1.000.000.000
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**67.207.835.048**	**74.783.135.570**
- Nguyên giá	231	94.769.181.249	100.239.930.974
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232	-27.561.346.201	-25.456.795.404
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**85.028.850.728**	**70.991.957.086**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	85.028.850.728	70.991.957.086
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**800.000.000**	**0**
1. Đầu tư vào công ty con	251	800.000.000	0
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**30.043.194.455**	**27.334.871.290**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	30.043.194.455	27.334.871.290
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**	**1.575.559.612.631**	**1.581.562.500.965**

C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**808.120.418.978**	**816.992.432.225**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**469.848.789.290**	**440.125.993.270**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	59.694.520.803	80.540.125.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	8.162.982.144	5.558.851.857
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.443.466.017	4.577.101.531
4. Phải trả người lao động	314	7.276.778.029	8.327.078.588
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	9.720.280.404	8.081.882.549
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.561.221.291	6.542.570.215
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	69.372.794.816	69.951.508.582
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	306.175.996.812	251.678.166.250
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	2.317.179.638
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	2.440.748.974	2.551.528.974
II. Nợ dài hạn	**330**	**338.271.629.688**	**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	325.902.909.225	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**	**767.439.193.653**	**764.570.068.740**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**762.969.226.060**	**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	156.956.465.850	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối năm trước	421a	153.851.560.581	140.243.566.788
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	3.104.905.269	13.607.993.793
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**	**4.469.967.593**	**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	1.650.462.545	1.886.242.901
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**	**1.575.559.612.631**	**1.581.562.500.965**

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

M.S.D.N: 2900324274 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ TP. VINH T. NGHỆ AN

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

Mẫu số B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTCNgày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	154.083.199.199	126.771.516.647	465.954.832.096	483.049.215.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	865.578.595	1.101.174.470	2.403.971.783	3.376.376.704
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=	**10**	**153.217.620.604**	**125.670.342.177**	**463.550.860.313**	**479.672.838.624**
4. Giá vốn hàng bán	11	90.564.725.076	104.539.715.045	384.984.788.393	407.194.231.400
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**	**62.652.895.528**	**21.130.627.132**	**78.566.071.920**	**72.478.607.224**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	43.357.967	61.351.737	82.473.335	248.229.170
7. Chi phí tài chính	22	10.910.256.236	8.923.399.715	42.432.079.349	44.386.793.563
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	10.828.140.712	8.346.277.726	42.245.119.839	43.809.671.573
8. Chi phí bán hàng	25	4.924.342.792	5.544.072.827	19.202.536.324	22.183.870.345
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	-694.580.674	7.959.449.980	11.005.411.678	20.576.503.747
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30 = 20	**30**	**47.556.235.141**	**-1.234.943.653**	**6.008.517.904**	**-14.420.331.261**
11. Thu nhập khác	31	714.206.031	36.667.755.548	1.027.495.309	37.124.030.668
12. Chi phí khác	32	355.111.776	48.597.610	1.943.825.650	1.313.621.347
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**	**359.094.255**	**36.619.157.938**	**-916.330.341**	**35.810.409.321**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**	**47.915.329.396**	**35.384.214.285**	**5.092.187.563**	**21.390.078.060**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	673.599.542	1.702.775.739	1.987.282.294	7.782.084.267
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**	**47.241.729.854**	**33.681.438.546**	**3.104.905.269**	**13.607.993.793**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**	1.575	1.123	103	454
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**71**				

Lập, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

Mẫu số B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTCNgày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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	452.826.416.244	512.319.787.329
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	-321.260.823.427	(279.838.248.006)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	-49.986.374.393	(52.254.502.561)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	-41.866.623.494	(43.955.243.404)
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	1.443.333.639	5.797.957.156
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	-21.404.982.209	(30.405.344.364)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**11.671.823.440**	**102.983.530.042**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài	21	-27.136.260.285	(28.585.520.464)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	231.481.481	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	0	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	80.000.000	8.472.313.886
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-800.000.000	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	50.664.328	71.193.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**-27.574.114.476**	**-21.042.013.255**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	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	468.448.421.740	500.618.508.901
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-455.296.417.289	(560.580.371.318)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-544.202.000	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-1.847.085.605	(25.321.855.905)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**10.760.716.846**	**-85.283.718.322**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**-5.141.574.190**	**-3.342.201.535**
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**	**4.749.207.541**	**9.890.781.731**

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Dương Thi Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

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

1. Tiền

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tiền mặt	1.985.929.768	1.060.381.941
Tiền gửi ngân hàng	2.763.277.773	8.830.399.790
Cộng	**4.749.207.541**	**9.890.781.731**

2. Đầu tư tài chính

Ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương	1.000.000.000		1.000.000.000	
Cộng	**1.000.000.000**	**0**	**1.000.000.000**	

3. Các khoản phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu tạm ứng	3.373.679.728	2.854.584.515
Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan	*368.778.000*	*253.278.000*
Ký cược, ký quỹ	0	2.421.092.341
Phải thu khác	5.503.965.928	5.199.982.517
Cộng	**8.877.645.656**	**10.475.659.373**

4. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	72.450.118.915	64.677.380.551
Công cụ dụng cụ	1.368.067.180	1.393.953.066
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	81.490.528.197	109.086.362.693
Thành phẩm	317.317.688.425	289.960.397.729
Hàng hóa	1.271.817.097	1.218.360.526
Hàng gửi đi bán	0	390.740
Dự phòng	-2.874.804.576	-3.378.804.750
Cộng	**471.023.415.238**	**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 31/12/2025	94.769.181.249	**94.769.181.249**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	25.456.795.404	**25.456.795.404**
Tại ngày 31/12/2025	27.561.346.201	**27.561.346.201**
Giá trị còn lại		

Tại ngày 01/01/2025	74.783.135.570	**74.783.135.570**
Tại ngày 31/12/2025	67.207.835.048	**67.207.835.048**

4. **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	1.405.532.836	13.786.970.677	4.140.557.926		19.333.061.439
Thanh lý, nhượng bán		2.007.260.893	0		2.007.260.893
Tại ngày 31/12/2025	277.719.547.128	1.095.627.026.777	100.004.829.889	1.388.964.416	1.474.740.368.210
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ 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	15.398.037.978	52.824.563.249	4.512.636.800	5.390.276	72.740.628.303
Thanh lý, nhượng bán		2.007.260.893			2.007.260.893
Tại ngày 30/12/2025	121.657.169.138	496.167.829.212	84.939.707.552	1.373.563.422	704.138.269.324
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 31/12/2025	**156.062.377.990**	**599.459.197.565**	**15.065.122.337**	**15.400.994**	**770.602.098.886**

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 31/12/2025	**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 31/12/2025	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	0	0
Tại ngày 31/12/2025	**0**	**0**

8. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả ngắn hạn khác		
Phải trả các bên liên quan	**24.318.705.003**	**24.777.910.753**
Tổng công ty xây dựng Hà Nội	24.318.705.003	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	*14.165.977.586*	*14.625.183.336*
Tiền quyết toán thừa	*74.000.000*	*74.000.000*
Phải trả các đơn vị, cá nhân khác	**45.054.089.813**	**45.173.597.829**
Kinh phí công đoàn	3.832.943.587	3.248.018.315
Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21-Trungdo Tower	4.194.968.380	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	5.112.806.482	3.821.521.720
Cộng	**69.372.794.816**	**69.951.508.582**

9. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	76.332.079.463	54.006.269.821
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	89.575.350.590	77.321.585.223
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Nghệ An	0	0
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An	24.968.720.104	20.000.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	67.936.362.767	69.559.322.800
Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***59.908.000.000***	***51.118.000.000***
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT	*12.125.000.000*	*13.625.000.000*
Ông Trần Quốc Hùng-Thành viên BKS	*0*	*3.900.000.000*
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn	*38.083.000.000*	*23.793.000.000*
Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan	*9.700.000.000*	*8.200.000.000*
Bà Nguyễn Thị Thu Trang-Cá nhân liên quan	*0*	*1.600.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	47.363.483.888	30.790.988.406
Cộng	**306.175.996.812**	**251.678.166.250**

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh	318.146.379.504	362.381.115.392
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An	5.294.871.100	2.116.603.100
Nợ thuê tài chính	2.461.658.621	
Cộng	**325.902.909.225**	**364.497.718.492**

II- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BẢY 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 IV	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	128.644.533.993	111.870.776.139
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.361.451.484	6.997.539.170
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	36.950.426.244	21.441.425.873
Doanh thu khác	640.737.399	995.163.969
Cộng	**173.597.149.120**	**141.304.905.151**

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

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	112.825.519.702	100.625.455.702
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.086.694.623	4.265.598.700
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	36.950.426.244	21.441.425.873
Doanh thu khác	220.558.630	439.036.372
Cộng	**154.083.199.199**	**126.771.516.647**

3. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mai	8.607.832	67.857.295
Giảm giá hàng bán	357.603.854	249.216.501
Hàng bán bị trả lại	499.366.909	784.100.674
Cộng	**865.578.595**	**1.101.174.470**

4. Giá vốn hàng bán

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán	80.434.267.542	91.301.061.877
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.305.792.157	2.810.200.671
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.480.917.872	9.693.412.375
Giá vốn khác	343.747.505	735.040.122
Cộng	**90.564.725.076**	**104.539.715.045**

5. Doanh thu hoạt động tai chính

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	43.357.967	2.279.819
Thu nhập về hoạt động đầu tư khác		59.071.918
Cộng	**43.357.967**	**61.351.737**

6. Chi phí tài chính

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.828.140.712	8.346.277.726
Chi thuê tài chính	82.115.524	
Chi phí do hoạt động đầu tư khác		577.121.989
Cộng	**10.910.256.236**	**8.923.399.715**

7. Chi phí bán hàng

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.111.112	139.905.668
Chi phí nhân công	966.948.814	990.903.364
Chi phí dụng cụ đồ dùng	25.944.472	10.933.031
Chi phí khấu hao	504.550.675	314.591.796
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	1.613.272.869	1.582.034.660
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.797.514.850	2.505.704.308
Cộng	**4.924.342.792**	**5.544.072.827**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	526.422.776	2.553.187.081
Chi phí khấu hao	87.110.874	99.610.858
Thuế, phí và lệ phí	-56.193.156	1.880.503.441
Chi phí dự phong	-2.115.185.216	-70.347.076
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.677.211	261.063.306
Chi phí bằng tiền khác	726.586.837	3.235.432.370
Cộng	**-694.580.674**	**7.959.449.980**

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	Cổ 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:

	Quý IV /2025
Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	
Cho Công ty vay	*18.000.000.000*
Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga	
Trả gốc vay	*375.000.000*
Ông Nguyễn Hồng Hải	
Cho Công ty vay	*3.500.000.000*
Ông Trần Quốc Hùng	
Trả gốc vay	*2.050.000.000*
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	
Trả gốc vay	*1.600.000.000*

Tại thời điểm 31/12/2025, 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 chỉ tiêu I.3, I.9.

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

Thu nhập từ lương, thưởng	Thu nhập từ Phụ cấp
500.124.440 đồng	**210.000.000 đồng**

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP thương mại Trung Đô	**Công ty con**
Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP	**Cổ đông lớn**

Tại ngày 31/12/2025, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh I.8

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC
Dương Thị Mai Huệ	Nguyễn Nam Khánh	Nguyễn Duy Hiền

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