CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
DN: C=VN, S=Đồng Nai, L="Đường Số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600256545, E=miendong1986@gmail.com
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-20 14:33:12
Foxit Reader Version: 9.0.0

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc Independence – Freedom – Happiness

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Dong Nai, October 20, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

To: - The State Securities Commission
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức niêm yết: **Công ty Cổ phần Miền Đông**/*Name of listed organization: Mien Dong Joint Stock Company.*

- Mã chứng khoán: **MDG**/***Stock code: MDG.***
- Trụ sở chính: N3/4 Quốc lộ 51, khu phố 5, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai/*Head office: N3/4 National Highway 51, Long Hung Ward, Dong Nai City.*
- Điện thoại: (84-251) 383 6371/Tel: (84-251) 383 6371
- Email: miendong1986@gmail.com

2. **Nội dung thông tin công bố:** (*Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình làm rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/ Content of published information: (In case of correction or replacement of published information, it is necessary to explain clearly the reason for correction or replacement).*

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 và Công văn giải trình về việc lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2026 thay đổi so với cùng kỳ quý 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Miền Đông/ *Financial statements for the third quarter of 2026 and an explanatory document regarding the change in profit after tax for the third quarter of 2026 compared to the same period in 2025, from Mien Dong Joint Stock Company..*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/10/2026 tại đường dẫn: http://www.miendong.com.vn (Mục Công bố thông tin)/*This information was published on the company's website on 20/10/2026 at the link: http://www.miendong.com.vn (Information Disclosure Section).*

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We commit that the information published above is true and are fully responsible before the law for the content of the published information.*

Tài liệu đính kèm:
+ Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026.
+ Công văn số:10 /10/2026/CV-MD ngày 20/10/2026.
Attached documents:
+ Financial statements for the third quarter of 2026.
+ Official dispatch No.: 10./10/2026/CV-MD dated 20/10/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
NGƯỜI ĐƯỢC UQ CÔNG BỐ THÔNG TIN
MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSURE INFORMATION

M.S.D.N: 3600256545 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Thượng Văn Huyện
Mr. Thuong Van Huyen

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

****

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**231.690.329.006**	**197.713.729.172**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	3	**44.952.444.005**	**38.320.128.533**
1	Tiền	111		4.740.800.170	7.179.120.314
2	Các khoản tương đương tiền	114		40.211.643.835	31.141.008.219
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	12	-	**6.357.098.082**
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		574.794.521	6.931.892.603
2	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(574.794.521)	(574.794.521)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**165.275.010.883**	**136.201.251.642**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	57.539.897.779	56.747.264.171
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	20.753.403.386	21.149.310.496
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	6	125.483.335.766	96.195.115.682
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(38.501.626.048)	(37.890.438.707)
IV	**Hàng tồn kho**	**140**	8	**15.517.211.886**	**13.305.525.444**
1	Hàng tồn kho	141		15.517.211.886	13.305.525.444
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**5.945.662.232**	**3.529.725.471**
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	1.354.581.143	460.311.522
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.591.081.089	3.069.413.949
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		-	-
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**271.348.574.925**	**171.667.505.197**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**7.389.107.724**	**6.685.309.796**
1	Phải thu dài hạn khác	215	6	7.389.107.724	6.685.309.796
II	**Tài sản cố định**	**220**		**14.423.180.737**	**13.644.511.745**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	9	13.796.880.737	13.002.011.745
	- Nguyên giá	222		*49.397.589.405*	*46.588.287.039*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(35.600.708.668)	(33.586.275.294)
2	Tài sản cố định vô hình	224	10	626.300.000	642.500.000
	- Nguyên giá	225		*1.183.618.900*	*1.183.618.900*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		*(557.318.900)*	*(541.118.900)*
V	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**126.652.475.774**	**38.106.425.732**
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		126.652.475.774	38.106.425.732
VI	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	12	**6.308.967.773**	**6.308.967.773**
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		3.530.000.000	3.530.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		7.302.706.060	7.302.706.060
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
VII	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**270**		**116.574.842.917**	**106.922.290.151**
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	116.574.842.917	106.922.290.151
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**503.038.903.931**	**369.381.234.369**

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026	01/01/2026
C	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**224.802.033.246**	**196.071.005.240**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**223.739.643.381**	**195.646.049.294**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	64.181.704.830	50.199.573.007
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	29.828.922.441	25.943.322.741
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		412.744.345	194.108.190
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	22.142.112.145	8.988.980.193
5	Phải trả người lao động	315		1.908.211.834	5.671.908.766
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	12.567.926.194	16.425.340.574
7	Phải trả ngắn hạn khác	320	18	5.313.795.670	5.417.295.915
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	86.599.282.967	82.749.976.953
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		784.942.955	55.542.955
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.062.389.865**	**424.955.946**
1	Chi phí phải trả dài hạn	334		1.062.389.865	424.955.946
B	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**278.236.870.685**	**173.310.229.129**
I	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	20	**278.236.870.685**	**173.310.229.129**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.890.310.000	108.890.310.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
2	Thặng dư vốn	412		1.453.130.042	1.453.130.042
3	Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		51.887.093.115	47.204.593.115
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		118.973.845.131	18.729.703.575
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	420a		5.511.084.975	(24.347.348.335)
	- LNST chưa phân phối kì này	420b		113.462.760.156	43.077.051.910
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**503.038.903.931**	**369.381.234.369**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Văn Vân	Nguyễn Trọng Hiếu	Lê Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**21**	**165.241.331.689**	**60.129.129.683**	**414.520.079.510**	**125.359.836.252**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	25.911.356	118.888.308	83.653.470	131.294.985
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**165.215.420.333**	**60.010.241.375**	**414.436.426.040**	**125.228.541.267**
4	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**23**	**95.187.850.391**	**38.642.297.655**	**244.617.324.090**	**85.122.068.309**
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**70.027.569.942**	**21.367.943.720**	**169.819.101.950**	**40.106.472.958**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	41.347.834	16.818.030	1.247.263.020	226.083.775
7	Chi phí tài chính	23	25	1.801.142.909	1.143.113.102	4.799.319.438	3.868.513.317
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*1.801.142.909*	*1.148.055.467*	4.799.319.438	*3.861.015.115*
8	Chi phí bán hàng	25	26	2.675.769.212	4.520.771.506	9.839.674.323	13.243.439.883
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4.635.507.745	2.305.441.734	10.456.866.276	5.775.098.040
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**60.956.497.910**	**13.415.435.408**	**145.970.504.933**	**17.445.505.493**
11	Thu nhập khác	31	28	118.048.431	412.453.680	1.613.028.643	539.495.609
12	Chi phí khác	32	29	337.121.643	115.391.672	4.604.066.705	1.273.423.531
13	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(219.073.212)**	**297.062.008**	(2.991.038.062)	(733.927.922)
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**60.737.424.698**	**13.712.497.416**	**142.979.466.871**	**16.711.577.571**
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	12.214.909.268	-	29.516.706.715	-
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	31		-	-	-
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**48.522.515.430**	**13.712.497.416**	**113.462.760.156**	**16.711.577.571**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Văn Vân	Nguyễn Trọng Hiếu	Lê Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này 30/09/2026	Kỳ trước 30/09/2025
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***142.979.466.871***	***16.711.577.571***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	x	2.280.488.114	1.791.858.308
-	Các khoản dự phòng	03	x	611.187.341	(103.558.337)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	x	(1.247.263.020)	(553.049.529)
-	Chi phí lãi vay	06	x	4.799.319.438	3.861.015.115
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***149.423.198.744***	***21.707.843.128***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	x	(31.910.411.650)	51.159.549.339
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	x	(2.211.686.442)	(3.656.595.558)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.546.293.464	(16.081.851.808)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.546.822.387)	(99.891.408.842)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	346.853.214
-	Chi phí đi vay đã trả	14		(2.999.451.135)	(3.869.355.404)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(18.122.855.562)	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.341.250.000)	(942.216.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***93.837.015.032***	***(51.227.181.931)***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(91.428.555.169)	55.082.966.406
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	986.363.635
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		6.350.000.000	(6.350.000.000)
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		-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	228.086.737
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(85.078.555.169)***	***49.947.416.778***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1	Tiền thu từ đi vay	33		199.008.752.808	105.046.421.854
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(195.159.446.794)	(111.869.487.496)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.975.450.405)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(2.126.144.391)***	***(6.823.065.642)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		***6.632.315.472***	***(8.102.830.795)***
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		***38.320.128.533***	***23.154.813.814***
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**44.952.444.005**	**15.051.983.019**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Văn Vân	Nguyễn Trọng Hiếu	Lê Đức Dũng

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính quý 3 của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2026.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Miền Đông hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 ngày 12 tháng 04 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15 vào ngày 28 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở của Công ty tại: số N3/4, QL51, KP 5, Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị tại ngày lập báo cáo này như sau:

1. Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch
2. Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
3. Ông Trần Bình Trọng	Thành viên
4. Ông Võ Đức Lợi	Thành viên
5. Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo này như sau:

1. Ông Lê Đức Dũng	Tổng giám đốc
2. Ông Nguyễn Văn Minh	Phó tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Trọng Hiếu	Quyền Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 28 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở của Công ty tại: số N3/4, QL51, KP 5, Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 108.890.310.000 đồng; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Ấp 3, xã Thường Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác đá

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 12.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm, công trình chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.		

2.10 . Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí thi công công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác…

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.600.078.142	639.123.000
Tiền gửi ngân hàng	3.140.722.028	6.539.997.314
Các khoản tương đương tiền (*)	40.211.643.835	31.141.008.219
	44.952.444.005	**38.320.128.533**

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu Tư LDG	36.049.274.259	(36.049.274.259)	36.117.563.530	(36.117.563.530)
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.048.446.262	-	3.048.446.262	-
- Công ty CP Xây dựng Tây Hồ	510.346.391	-	1.829.297.054	-
- Các đối tượng khác	17.931.830.867	(2.100.030.849)	15.751.957.325	(1.420.554.237)
	57.539.897.779	**(38.149.305.108)**	**56.747.264.171**	**(37.538.117.767)**

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
- Công ty CP Xây Dựng Miền Đông Sài Gòn	12.448.460.215	-	12.448.460.215	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vinatech	738.949.054	-	738.949.054	-
- Các đối tượng khác	1.181.725.107	(240.000.000)	1.577.632.217	(240.000.000)
	20.753.403.386	**(240.000.000)**	**21.149.310.496**	**(240.000.000)**

6 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	124.405.197.351	-	94.973.538.525	-
- Ký cược, ký quỹ	118.909.682	-	339.931.551	-
- Phải thu khác	959.228.733	(112.320.940)	881.645.606	(112.320.940)
	125.483.335.766	**(112.320.940)**	**96.195.115.682**	**(112.320.940)**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	7.389.107.724	-	6.685.309.796	-
	7.389.107.724	**-**	**6.685.309.796**	**-**

7 NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	**38.149.305.108**	**36.049.274.259**	**37.538.117.767**	**36.117.563.530**
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.049.274.259	36.049.274.259	36.117.563.530	36.117.563.530
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	501.903.474	-	501.903.474	-
- Công ty TNHH Trần Phi	212.417.829	-	-	-
- Công ty TNHH VLXD Vận tải Tiến Phát	159.671.483	-	-	-
- Công ty CP TM ĐT XD và Vận tải An Lộc Phát	125.562.961	-	-	-
- Công ty TNHH Ninh Quang Huy	150.789.785	-	-	-
- Công ty CP VT và XD Hà An	31.034.554	-	-	-
Trả trước cho người bán	**240.000.000**	-	**240.000.000**	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu khác	**112.320.940**	-	**112.320.940**	-
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	75.202.880	-	75.202.880	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	37.118.060	-	37.118.060	-
	38.501.626.048	**36.049.274.259**	**37.890.438.707**	**36.117.563.530**

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	943.979.627	-	779.470.781	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	73.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	13.381.899.124	-	11.776.105.544	-
Thành phẩm	1.191.333.135	-	536.125.096	-
Hàng hóa khác	-	-	140.824.023	-
	15.517.211.886	-	**13.305.525.444**	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- DA Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng	8.766.652.569	8.501.680.416
- DA Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng	2.542.619.288	2.542.619.288
- Công trình Trường Mẫu Giáo - Phú An giai đoạn 2	1.531.240.431	22.540.324
- Xây dựng hệ thống thoát nước đường Bình Thung	-	460.677.745
- Nâng cấp, mở rộng BTXM Đường Bình Mỹ 44+69+75	-	228.967.241
- Nâng cấp BTNN các tuyến đường Trừ Văn Thố và ấp Bàu Hai	541.386.836	-
- Công trình khác	-	19.620.530
	13.381.899.124	**11.776.105.544**

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	**19.788.906.182**	**21.427.617.582**	**4.938.959.540**	**432.803.735**	**46.588.287.039**
- Mua trong kỳ	2.594.618.310	358.103.796	-	106.435.000	3.059.157.106
- Chuyển sang công cụ dụng cụ		-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(81.400.000)	-	(168.454.740)	(249.854.740)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**22.383.524.492**	**21.704.321.378**	**4.938.959.540**	**370.783.995**	**49.397.589.405**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	**12.884.974.610**	**15.489.884.910**	**4.831.233.007**	**380.182.767**	**33.586.275.294**
- Khấu hao trong kỳ	818.434.323	1.368.289.758	62.277.782	15.286.251	2.264.288.114
- Thanh lý, nhượng bán	-	(81.400.000)	-	(168.454.740)	(249.854.740)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**13.703.408.933**	**16.776.774.668**	**4.893.510.789**	**227.014.278**	**35.600.708.668**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	6.903.931.572	5.937.732.672	107.726.533	52.620.968	13.002.011.745
Tại ngày 30/09/2026	**8.680.115.559**	**4.927.546.710**	**45.448.751**	**143.769.717**	**13.796.880.737**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
- Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	-	**541.118.900**	**541.118.900**
- Khấu hao trong kỳ	-	16.200.000	16.200.000
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	-	**557.318.900**	**557.318.900**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	608.300.000	34.200.000	642.500.000
Tại ngày 30/09/2026	**608.300.000**	**18.000.000**	**626.300.000**

(*) Quyền sử dụng đất tại số N3/4, Khu phố 5, phường Long Hưng, Tp. Đồng Nai.

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	6.357.098.082	-
Cho vay*	574.794.521	(574.794.521)	574.794.521	(574.794.521)
	574.794.521	**(574.794.521)**	**6.931.892.603**	**(574.794.521)**

(*) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 vay theo Công văn số 02/MD3-TCKT, số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	***3.530.000.000***	***(784.365.820)***	***3.530.000.000***	***(784.365.820)***
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)	1.530.000.000	(105.785.820)
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy [(1)]	2.000.000.000	(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	***7.302.706.060***	***(3.739.372.467)***	***7.302.706.060***	***(3.739.372.467)***
- Công ty CP KS XD Tiến Phước	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	5.300.770.000	(3.739.372.467)	5.300.770.000	(3.739.372.467)
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	1.936.060	-	1.936.060	-
	10.832.706.060	***(4.523.738.287)***	**10.832.706.060**	***(4.523.738.287)***

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30-09-2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Xây lắp

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 30-09-2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng
Công ty CP Khoáng sản Xây Dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Dương	2,90%	2,90%	Khai thác khoáng sản

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.354.581.143	460.311.522
	1.354.581.143	**460.311.522**

b) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	95.312.931.611	106.734.104.015
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	21.261.911.306	188.186.136
	116.574.842.917	**106.922.290.151**

(*) Bao gồm các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (chi phí khảo sát, thăm dò, lập dự toán...), chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng....

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	3.832.586.663	3.832.586.663	3.892.965.244	3.892.965.244
- Hợp tác xã Phúc Tài	8.137.078.709	8.137.078.709	2.061.975.282	2.061.975.282
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	24.085.779.500	24.085.779.500	24.085.779.500	24.085.779.500
- Công ty TNHH Thư Thành Phát	5.468.654.051	5.468.654.051	2.042.746.599	2.042.746.599
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	3.000.123.441	3.000.123.441	1.300.888.650	1.300.888.650
- DNTN Hoàng Ngọc Anh	1.901.751.038	1.901.751.038	1.027.191.728	1.027.191.728
- Phải trả các đối tượng khác	17.755.731.428	17.755.731.428	15.788.026.004	15.788.026.004
	64.181.704.830	**64.181.704.830**	**50.199.573.007**	**50.199.573.007**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2.940.000.000	2.940.000.000
- Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Trừ Văn Thố	4.947.828.000	-
- Các đối tượng khác	7.663.899.006	8.726.127.306
	29.828.922.441	**25.943.322.741**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	2.047.744.980	38.433.103.604	37.262.217.462	-	3.218.631.122
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.307.202.817	29.516.706.715	18.122.855.562	-	13.701.053.970
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	18.345.263	661.087.479	630.031.652	-	49.401.090
- Thuế Tài nguyên	-	3.385.318.330	32.784.921.558	32.209.694.986	-	3.960.544.902
- Thuế bảo vệ môi trường	-	1.230.368.803	11.497.497.811	11.515.385.553	-	1.212.481.061
- Các loại thuế khác	-	-	65.704.673	65.704.673	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.427.451.592	5.427.451.592	-	-
	-	**8.988.980.193**	**118.386.473.432**	**105.233.341.480**	-	**22.142.112.145**

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	3.122.099.449	11.307.460.554
- Trích trước chi phí thầu phụ Xí nghiệp đá	2.839.530.961	2.400.852.823
- Trích trước chi phí tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	5.584.148.214	1.807.074.495
- Chi phí phải trả khác	1.022.147.570	909.952.702
	12.567.926.194	**16.425.340.574**

* Chi tiết trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang:	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- CT Tòa nhà văn phòng ICT2	-	1.389.913.953
- CT Trường Mẫu giáo Phú An giai đoạn 2	-	2.072.017.621
- CT nâng cấp, mở rộng BTN Đường Hiếu Liêm 15 (GĐ1)	-	20.573.692
- Công trình Cải tạo tầng 1 + 2 tòa nhà ICT2	-	76.772.234
- Công trình nâng cấp BTNN tuyến đường 5 Tới đến nhà ông 7 Đực	8.137.998	8.137.998
- Nâng cấp, mở rộng BTN đường Thường Tân 01 (GĐ2)	221.288.324	1.889.703.800
- Cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường mẫu giáo Phú An (GĐ2)	-	2.072.017.621
- Xây dựng hệ thống thoát nước đường Bình Thung	685.755.014	1.925.007.810
- Nâng cấp, mở rộng BTN đường Tân Bình 05 (GĐ3)	1.449.482.974	-
- Các công trình khác	757.435.139	1.853.315.825
	3.122.099.449	**11.307.460.554**

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	84.658.062	46.861.702
Bảo hiểm xã hội	180.531.720	185.601.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.500.000	106.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.972.105.888	5.078.332.613
	5.313.795.670	**5.417.295.915**

19 . VAY NGẮN HẠN

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**86.599.282.967**	**86.599.282.967**	**199.008.752.808**	**195.159.446.794**	**82.749.976.953**	**82.749.976.953**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	58.891.432.175	58.891.432.175	121.668.457.292	120.566.174.003	57.789.148.886	57.789.148.886
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	27.707.850.792	27.707.850.792	77.340.295.516	74.593.272.791	24.960.828.067	24.960.828.067
	86.599.282.967	**86.599.282.967**	**199.008.752.808**	**195.159.446.794**	**82.749.976.953**	**82.749.976.953**

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	(24.347.348.335)	**130.233.177.219**
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	43.077.051.910	43.077.051.910
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	(6.194.868.600)	(6.194.868.600)
Số dư cuối kỳ trước	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**12.534.834.975**	**167.115.360.529**
Số dư đầu kỳ này	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	(2.967.507.603)	**47.204.593.115**	**12.534.834.975**	**167.115.360.529**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	113.462.760.156	113.462.760.156
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.682.500.000	(4.682.500.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi thù lao HĐQT	-	-	-	-	(2.341.250.000)	(2.341.250.000)
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức từ LN năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**51.887.093.115**	**118.973.845.131**	**278.236.870.685**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	30/09/2026 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2026 VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	20,3	22.136.800.000	18,2	19.780.800.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Ông Võ Văn Lãnh	4,7	5.152.600.000	8,9	9.652.600.000
Ông Võ Đức Lợi	4,1	4.504.000.000	0,004	4.000.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
Các cổ đông khác	19,8	21.576.910.000	22,0	23.932.910.000
	100,00	**108.890.310.000**	**100,00**	**108.890.310.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	108.890.310.000	108.890.310.000
- *Vốn góp đầu năm*	*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	*6.194.868.600*	-
- *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*6.194.868.600*	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.889.031	10.889.031
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.889.031*	*10.889.031*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	564.250	564.250
- *Cổ phiếu phổ thông*	*564.250*	*564.250*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.324.781*	*10.324.781*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e) Các quỹ công ty

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	51.887.093.115	47.204.593.115
	51.887.093.115	**47.204.593.115**

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	151.241.909.557	44.099.389.525
Doanh thu thi công xây lắp	1.454.797.455	10.174.508.747
Doanh thu khác	12.544.624.677	5.855.231.411
	165.241.331.689	**60.129.129.683**

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Hàng bán bị trả lại	25.911.356	118.888.308
	25.911.356	**118.888.308**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	81.963.077.737	23.774.226.049
Giá vốn thi công xây lắp	1.624.032.604	10.404.899.657
Giá vốn hoạt động khác	11.600.740.050	4.463.171.949
	95.187.850.391	**38.642.297.655**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	41.347.834	11.575.138
Lãi hoạt động đầu tư	-	3.322.892
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.920.000
	41.347.834	**16.818.030**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.801.142.909	1.148.055.467
Lỗ hoạt động đầu tư	-	23.852.512
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(28.794.877)
	1.801.142.909	**1.143.113.102**

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	647.392.028	610.617.052
Chi phí vật liệu, bao bì	-	4.240.276
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.358.750	25.545.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	537.669.657	634.248.669
Chi phí dịch vụ mua ngoài	895.989.320	3.048.418.741
Chi phí bằng tiền khác	592.359.457	197.701.347
	2.675.769.212	**4.520.771.506**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.595.243.008	1.908.573.834
Chi phí vật liệu quản lý	18.520.159	44.917.231
Chi phí đồ dùng văn phòng	56.919.167	9.801.212
Chi phí khấu hao tài sản cố định	137.765.019	40.280.826
Thuế, phí, lệ phí	-	495.000
Chi phí dự phòng	611.187.341	(50.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.042.849.951	259.057.321
Chi phí bằng tiền khác	173.023.100	92.316.310
	4.635.507.745	**2.305.441.734**

28 THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập khác	118.048.431	412.453.680
	118.048.431	**412.453.680**

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí khác	337.121.643	115.391.672
	337.121.643	**115.391.672**

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60.737.424.698	13.712.497.416
- Các khoản điều chỉnh tăng	337.121.643	115.391.672
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	32.122.009
Thu nhập tính thuế TNDN	61.074.546.341	13.795.767.079
Chuyển lỗ năm trước	-	(13.795.767.079)
Tổng lợi nhuận tính thuế	61.074.546.341	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường	**12.214.909.268**	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**12.214.909.268**	-

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

32 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**6.384.269.010**	**6.384.269.010**
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	6.384.269.010	6.384.269.010
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**574.794.521**	**574.794.521**
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	574.794.521	574.794.521
Phải trả người bán ngắn hạn		**24.085.779.500**	**24.085.779.500**
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	24.085.779.500	24.085.779.500
Phải trả ngắn hạn khác		**1.321.420.000**	**1.321.420.000**
- Công ty CP Miền Đông - Cơ khí điện máy	Công ty liên kết	1.321.420.000	1.321.420.000

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	636.626.010	322.282.985
	636.626.010	**322.282.985**

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 30/09/2026 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Vân	Nguyễn Trọng Hiếu	Lê Đức Dũng