CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 17

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
				VND	VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.608.047.707.885**	**3.166.428.155.900**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**6**	**12.246.937.948**	**96.244.653.962**
1.	Tiền	111		12.246.937.948	96.244.653.962
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**240.111.400.000**	**262.108.000.000**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		240.111.400.000	262.108.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.379.968.832.532**	**1.390.200.203.330**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**9**	53.914.384.015	52.533.548.992
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		148.355.828.612	166.262.068.564
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	**10**	1.182.626.369.905	1.176.332.335.774
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**939.435.009.933**	**1.390.031.322.375**
1.	Hàng tồn kho	141	**8**	939.435.009.933	1.390.031.322.375
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**36.285.527.472**	**27.843.976.233**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	**12**	1.023.498.685	1.010.148.685
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		34.651.505.774	26.817.598.496
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		610.523.013	16.229.052
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.150.271.792.340**	**1.121.302.842.801**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.869.324.000**	**1.869.324.000**
5.	Phải thu dài hạn khác	215	**10**	1.869.324.000	1.869.324.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**100.796.650**	**191.513.653**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	**11**	100.796.650	191.513.653
	- Nguyên giá	222		1.886.306.317	1.886.306.317
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.785.509.667)	(1.694.792.664)
	- Nguyên giá	228		2.217.956.190	2.217.956.190
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.217.956.190)	(2.217.956.190)
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**		**82.968.235.588**	**84.511.247.042**
	- Nguyên giá	241		94.797.990.060	94.797.990.060
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(11.829.754.473)	(10.286.743.018)
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**7**	**868.471.661.308**	**837.752.454.664**
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		865.624.661.308	837.553.054.664
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		2.847.000.000	199.400.000
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**196.861.774.795**	**196.978.303.442**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	**12**	184.925.095.044	185.041.623.691
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		11.936.679.751	11.936.679.751
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**3.758.319.500.225**	**4.287.730.998.701**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
				VND	VND
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.431.615.227.445**	**2.964.241.992.973**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.424.285.523.812**	**2.956.912.289.340**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	127.959.179.883	83.140.463.730
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		244.381.409.214	666.324.580.417
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	72.605.336.702	71.308.832.492
5.	Phải trả người lao động	315		12.901.907.384	13.217.566.965
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	609.243.210.274	587.577.996.963
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	16	777.747.387.831	784.788.527.821
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	17	567.211.582.946	738.247.811.374
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.235.509.578	12.306.509.578
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**7.329.703.633**	**7.329.703.633**
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.742.333.143	3.742.333.143
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		3.587.370.490	3.587.370.490
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**18**	**1.326.704.272.780**	**1.323.489.005.728**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
2.	Thặng dư vốn	412		120.132.866.000	120.132.866.000
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(62.249.796.012)	(65.058.706.130)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(65.058.706.130)	(80.703.855.706)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.808.910.118	15.645.149.576
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		12.178.356.940	11.772.000.006
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**3.758.319.500.225**	**4.287.730.998.701**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Qúy 3 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Lũy kế kỳ này VND	Lũy kế kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**01**	**19**	**572.510.864.719**	**1.151.248.954**	**574.323.571.011**	**2.962.919.204**
Các khoản giảm trừ doanh thu	20	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**100**	**10**		**572.510.864.719**	**1.151.248.954**	**574.323.571.011**	**2.962.919.204**
Giá vốn hàng bán	110	11	20	510.238.333.384	1.812.202.856	513.790.355.236	5.265.839.524
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**200**	**20**		**62.272.531.335**	**(660.953.902)**	**60.533.215.775**	**(2.302.920.320)**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	210	21					
Doanh thu hoạt động tài chính	220	22	21	7.540.116.373	8.662.702.052	23.615.373.869	24.167.819.629
Chi phí tài chính	230	23	22	25.271.798.048	33.265.617.897	91.245.520.025	100.428.086.611
Trong đó: Chi phí đi vay	240	24		8.051.176.989	31.168.271.390	73.251.783.183	96.543.078.387
Chi phí bán hàng	250	25		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	260	26	23	4.314.768.690	4.418.642.403	12.034.542.436	12.829.293.330
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	270	27		5.276.207.811	5.739.633.139	28.071.606.644	19.988.079.919
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh(30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	**300**	**30**	**24**	**45.502.288.781**	**(23.942.879.011)**	**8.940.133.827**	**(71.404.400.713)**
Thu nhập khác	310	31	24	196.520.948	-	215.995.508	40.852.399
Chi phí khác	320	32		512.558.343	809.149.016	1.055.116.110	855.285.462
Lợi nhuận khác(40=31-32)	**400**	**40**		**(316.037.395)**	**(809.149.016)**	**(839.120.602)**	**(814.433.063)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	**500**	**50**		**45.186.251.386**	**(24.752.028.027)**	**8.101.013.225**	**(72.218.833.776)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	510	51		3.438.394.376	732.897.693	4.885.746.171	1.956.819.164
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	520	52		-	-		1.696.666.406
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	**600**	**60**	**25**	**41.747.857.010**	**(25.484.925.720)**	**3.215.267.054**	**(75.872.319.346)**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	610	61	25	41.325.079.368	(25.475.698.061)	2.808.910.118	(75.838.926.636)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	620	62		422.777.642	(9.227.659)	406.356.936	(33.392.710)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**700**	**70**		334	(206)	23	(613)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**710**	**71**		334	(206)	23	(613)

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**8.101.013.225**	**(72.218.833.776)**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.633.728.458	1.633.728.458
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(28.097.454.627)	(23.635.589.406)
- Chi phí đi vay	06	73.251.783.183	96.543.078.387
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	**54.889.070.239**	**2.322.383.663**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.803.169.559	(189.667.322.820)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	450.596.312.442	(41.573.381.169)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(417.222.016.292)	246.916.570.258
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	103.178.647	14.702.060
- Chi phí đi vay đã trả	14	(17.035.055.337)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.400.000.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(70.994.827)	(39.994.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**67.663.664.431**	**17.972.957.167**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	19.349.000.000	(157.400.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	25.847.983	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**19.374.847.983**	**(157.400.000)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	128.806.345.374	187.458.659.013
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(299.842.573.802)	(196.722.790.899)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(171.036.228.428)**	**(9.264.131.886)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(83.997.716.014)**	**8.551.425.281**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	96.244.653.962	93.650.650
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**12.246.937.948**	**8.645.075.931**

Phê duyệt, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần DRH Holdings, trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh (GCNĐKKD) số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (GCNĐKDN) số 0304266964 cấp ngày 6/3/2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.243.538.660.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 67 Hàm Nghi, Phường Sài Gòn,TPHCM

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu DRH.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư tài chính, kinh doanh và môi giới bất động sản.

1.2 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có 03 công ty con trực tiếp và 01 công ty con gián tiếp, 01 công ty liên kết.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế cho Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200") của Bộ Tài chính, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho quý 3 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

5.2 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu

của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN 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.

Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm

giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

5.5 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình và vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

5.6 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

5.7 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một các chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã

thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

5.9 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

5.10 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Tiền	12.246.937.948	96.244.653.962
Tổng cộng	12.246.937.948	96.244.653.962

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Cty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Tổng cộng (VND)
Giá trị đầu tư :		
Tại 01/01/2026	499.509.978.844	499.509.978.844
Tại 30/09/2026	499.509.978.844	499.509.978.844
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết		
Tại 01/01/2026	338.043.075.820	338.043.075.820
Phần lợi nhuận công ty liên kết trong kỳ	28.071.606.644	28.071.606.644
Tại 30/09/2026	366.114.682.464	366.114.682.464
Giá trị còn lại :		
Tại 01/01/2026	837.553.054.664	837.553.054.664
Tại 30/09/2026	865.624.661.308	865.624.661.308

8. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Bất động sản dở dang	939.435.009.933	1.390.031.322.375
Tổng cộng	939.435.009.933	1.390.031.322.375

9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	53.914.384.015	52.533.548.992
Tổng cộng	53.914.384.015	52.533.548.992

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.182.626.369.905	1.176.332.335.774
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	1.184.495.693.905	1.178.201.659.774

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại 30/09/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2026	103.832.610		1.590.960.054	1.694.792.664
Khấu hao trong kỳ	-	-	90.717.003	90.717.003
Tại 30/09/2026	103.832.610	-	1.681.677.057	1.785.509.667
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	0	0	191.513.653	191.513.653
Tại 30/09/2026	0	0	100.796.650	100.796.650

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.023.498.685	1.010.148.685
Dài hạn	184.925.095.044	185.041.623.691
Tổng cộng	185.948.593.729	186.051.772.376

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Phải trả người bán	127.959.179.883	83.140.463.730
Tổng cộng	127.959.179.883	83.140.463.730

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.821.944.579	-	373.634.879	4.448.309.700
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.337.465.690	4.171.344.958	5.400.000.000	54.108.810.648
Thuế thu nhập cá nhân	1.435.978.527	1.258.936.557	761.596.489	1.933.318.595
Các khoản phải nộp khác	9.713.443.696	2.620.792.529	219.338.466	12.114.897.759
Tổng cộng	71.308.832.492	8.051.074.044	6.754.569.834	72.605.336.702

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Trích trước chi phí phải trả trong kỳ	609.243.210.274	587.577.996.963
Tổng cộng	609.243.210.274	587.577.996.963

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	777.747.387.831	784.788.527.821
Tổng cộng	777.747.387.831	784.788.527.821

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Tại 30/09/2026	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2026
Vay ngắn hạn	567.211.582.946	128.806.345.374	299.842.573.802	738.247.811.374
Tổng cộng	567.211.582.946	128.806.345.374	299.842.573.802	738.247.811.374

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2026	1.243.538.660.000	120.132.866.000	19.564.185.852	(65.058.706.130)	11.772.000.006	1.323.489.005.728
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	2.808.910.118	406.356.934	3.215.267.052
Tại 30/09/2026	1.243.538.660.000	120.132.866.000	19.564.185.852	(62.249.796.012)	12.178.356.940	1.326.704.272.780

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	881.524.213	1.151.248.954
Doanh thu BĐS	571.629.340.506	-
Tổng cộng	**572.510.864.719**	**1.151.248.954**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Giá vốn bất động sản	508.383.069.315	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.855.264.069	1.812.202.856
Tổng cộng	**510.238.333.384**	**1.812.202.856**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi	23.092.462	265.998
Lãi cho vay	5.160.360.408	5.569.713.128
Khác	2.356.663.503	3.092.722.926
Tổng cộng	**7.540.116.373**	**8.662.702.052**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí đi vay	8.051.176.989	31.168.271.390
Lỗ do thanh lý đầu tư chứng khoán	19.788.453	1.503.330.866
Khác	17.200.832.606	594.015.541
Tổng cộng	**25.271.798.048**	**33.265.617.797**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	2.757.887.611	2.822.176.669
Chi phí khấu hao và hao mòn	544.576.153	544.576.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.012.304.926	1.051.889.581
Tổng cộng	**4.314.768.690**	**4.418.642.403**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Thu nhập khác	196.520.948	-
Chi phí khác	512.558.343	809.149.016
Lợi nhuận khác	(316.037.395)	(809.149.016)

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	Tại 01/07/2026-30/09/2026	Tại 01/07/2025-30/09/2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	41.325.079.368	(25.475.698.061)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	123.707.866	123.707.866
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	334	(206)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	334	(206)

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/07/25-30/09/25	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.151.248.954	-	-	1.151.248.954
Tổng doanh thu thuần				
Chi phí bộ phận	(1.812.202.856)	-	-	(1.812.202.856)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**(660.953.902)**	**-**	**-**	**(660.953.902)**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.418.642.403)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(5.079.596.305)**
Doanh thu tài chính				8.662.702.052
Phần lãi trong công ty liên kết				5.739.633.139
Chi phí tài chính				(33.265.617.897)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				(809.149.016)
Lợi nhuận trước thuế				**(24.752.028.027)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(732.897.693)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(25.484.925.720)**
Tổng tài sản				**4.162.865.209.942**
Tổng nợ phải trả				**2.932.013.592.716**

Từ 01/07/26-30/09/26	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	881.524.213	571.629.340.506	-	572.510.864.719
Chi phí bộ phận	(1.855.264.069)	(508.383.069.315)	-	(510.238.333.384)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**(973.739.856)**	**63.246.271.191**	**-**	**62.272.531.335**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.314.768.690)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**57.957.762.645**
Doanh thu tài chính				7.540.116.373
Phần lãi trong công ty liên kết				5.276.207.811
Chi phí tài chính				(25.271.798.048)
Thu nhập khác				196.520.948
Chi phí khác				(512.558.343)
Lợi nhuận trước thuế				**45.186.251.386**
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(3.438.394.376)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**41.747.857.010**
Tổng tài sản				**3.758.319.500.225**
Tổng nợ phải trả				**2.431.615.227.445**

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.246.937.948	96.244.653.962
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.084.054.906.532	1.094.286.277.330
Tổng cộng	**1.096.301.844.480**	**1.190.530.931.292**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	567.211.582.946	738.247.811.374
Phải trả người bán và phải trả khác	1.150.087.976.928	1.547.471.138.933
Chi phí phải trả	609.243.210.274	587.577.996.963
Tổng cộng	**2.326.542.770.148**	**2.873.296.947.270**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 30/09/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.150.087.976.928	-	1.150.087.976.928
Chi phí phải trả	609.243.210.274	-	609.243.210.274
Vay và nợ thuê tài chính	567.211.582.946	-	567.211.582.946
Cộng	**2.326.542.770.148**	**-**	**2.326.542.770.148**
Tại 01/01/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.547.471.138.933	-	1.547.471.138.933
Chi phí phải trả	587.577.996.963	-	587.577.996.963
Vay và nợ thuê tài chính	738.247.811.374	-	738.247.811.374
Cộng	**2.873.296.947.270**	**-**	**2.873.296.947.270**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 30/09/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.246.937.948	-	12.246.937.948
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.084.054.906.532	-	1.084.054.906.532
Cộng	**1.096.301.844.480**	**-**	**1.096.301.844.480**
Tại 01/01/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.244.653.962	-	96.244.653.962
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.094.286.277.330	-	1.094.286.277.330
Cộng	**1.190.530.931.292**	**-**	**1.190.530.931.292**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn