CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5-6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07 - 19

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**589.055.084.963**	**528.612.341.340**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**1.831.790.419**	**91.488.323.115**
Tiền	111		1.831.790.419	91.488.323.115
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**251.231.400.000**	**251.108.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	11	251.231.400.000	251.108.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**334.794.387.580**	**184.979.909.586**
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.291.699.222	983.029.222
Phải thu ngắn hạn khác	135	7	338.430.438.358	188.924.630.364
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.197.506.964**	**1.036.108.639**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	939.760.552	926.410.552
Thuế GTGT được khấu trừ	162		257.746.412	109.698.087
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.594.330.296.312**	**1.591.944.633.320**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.869.324.000**	**1.869.324.000**
Phải thu dài hạn khác	215	7	1.869.324.000	1.869.324.000
Tài sản cố định	**220**		**100.796.650**	**191.513.653**
Tài sản cố định hữu hình	221	8	100.796.650	191.513.653
- Nguyên giá	*222*		*1.886.306.317*	*1.886.306.317*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.785.509.667)*	*(1.694.792.664)*
- Nguyên giá	*228*		*1.711.616.190*	*1.711.616.190*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.711.616.190)*	*(1.711.616.190)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.592.285.245.158**	**1.589.637.645.158**
Đầu tư vào công ty con	261	10	1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	10	499.509.978.844	499.509.978.844
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	10	(19.861.733.686)	(19.861.733.686)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	11	2.847.000.000	199.400.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		**74.930.504**	**246.150.509**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	74.930.504	246.150.509
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.183.385.381.275**	**2.120.556.974.660**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.329.796.448.309**	**1.203.740.896.859**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.329.796.448.309**	**1.203.740.896.859**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	3.342.509.639	2.664.198.798
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	3.306.779.289	3.213.356.994
Phải trả người lao động	315		11.938.907.384	12.263.566.965
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	309.610.188.149	248.078.356.839
Phải trả ngắn hạn khác	320	15	421.613.077.875	186.429.202.862
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	567.211.582.946	738.247.811.374
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.235.509.578	12.306.509.578
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**17**	**853.588.932.966**	**916.816.077.801**
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*
Thặng dư vốn	412		120.132.866.000	120.132.866.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(523.186.778.886)	(459.959.634.051)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(459.959.634.051)*	*(372.544.355.761)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(63.227.144.835)*	*(87.415.278.290)*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.183.385.381.275**	**2.120.556.974.660**

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

M.S.D.N: 0304266964 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Qúy 3 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**18**	**1.990.607.153**	**1.862.520.023**	**6.705.483.851**	**4.917.697.896**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**1.990.607.153**	**1.862.520.023**	**6.705.483.851**	**4.917.697.896**
Giá vốn hàng bán	11	19	1.990.607.153	1.862.520.023	6.705.483.851	4.917.697.896
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		-	-	-	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	18	7.673.617.447	8.387.734.356	22.694.621.215	23.360.743.944
Chi phí tài chính	23	20	8.304.567.932	33.129.592.836	74.097.562.083	107.622.879.056
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*8.051.176.989*	*31.168.271.390*	*73.251.783.183*	*96.543.078.387*
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	4.119.919.735	4.189.521.987	11.583.087.857	12.327.537.739
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	**30**		**(4.750.870.220)**	**(28.931.380.467)**	**(62.986.028.725)**	**(96.589.672.851)**
Thu nhập khác	31	22	-	-	-	40.852.399
Chi phí khác	32	22	198.558.343	809.149.016	241.116.110	855.285.462
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(198.558.343)**	**(809.149.016)**	**(241.116.110)**	**(814.433.063)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(4.949.428.563)**	**(29.740.529.483)**	**(63.227.144.835)**	**(97.404.105.914)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**(4.949.428.563)**	**(29.740.529.483)**	**(63.227.144.835)**	**(97.404.105.914)**

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
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(63.227.144.835)**	**(97.404.105.914)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		90.717.003	90.717.003
Các khoản dự phòng	03		-	8.483.332.031
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(22.658.877.748)	(22.546.314.027)
Chi phí đi vay	06		73.251.783.183	96.543.078.387
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(12.543.522.397)***	***(14.833.292.520)***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(127.329.496.554)	2.655.307.886
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		240.875.052.032	23.269.756.036
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		157.870.005	163.884.161
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.035.055.337)	(40.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***84.124.847.749***	***11.215.655.563***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.771.000.000)	(157.400.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.847.983	434.706
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(2.745.152.017)***	***(156.965.294)***

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		128.806.345.374	187.458.659.013
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**		**(89.656.532.696)**	**1.794.558.383**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**91.488.323.115**	**46.601.644**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**5**	**1.831.790.419**	**1.841.160.027**

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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 GCNĐKDN và 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 là đầu tư tài chính; kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

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. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 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, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt 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 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 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" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

4.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

4.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.5 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

4.6 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 cách 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.

4.7 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

4.8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

4.9 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn "Áp dụng chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính".

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Tiền	1.831.790.419	91.488.323.115
Tổng cộng	**1.831.790.419**	**91.488.323.115**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	338.430.438.358	188.924.630.364
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	**340.299.762.358**	**190.793.954.364**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Giảm khác	-	-	-	
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
Giảm khác	-	-	-	-
Tại 30/09/2026	103.832.610	-	1.681.677.057	1.785.509.667
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	-	-	191.513.653	191.513.653
Tại 30/09/2026	-	-	100.796.650	100.796.650

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Tại 01/01/2026	1.711.616.190
Tại 30/09/2026	1.711.616.190
Hao mòn lũy kế	
Tại 01/01/2026	1.711.616.190
Khấu hao trong kỳ	-
Tại 30/09/2026	1.711.616.190
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2026	-
Tại 30/09/2026	-

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	939.760.552	926.410.552
Dài hạn	74.930.504	246.150.509
Tổng cộng	**1.014.691.056**	**1.172.561.061**

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tại 30/09/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Đầu tư vào công ty con	**1.109.790.000.000**	**(19.861.733.686)**	**1.089.928.266.314**	**1.109.790.000.000**	**(19.861.733.686)**	**1.089.928.266.314**
Công ty CP Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	(19.861.733.686)	90.028.266.314	109.890.000.000	(19.861.733.686)	90.028.266.314
Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn	801.900.000.000	-	801.900.000.000	801.900.000.000	-	801.900.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	198.000.000.000	-	198.000.000.000	198.000.000.000	-	198.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**499.509.978.844**	-	**499.509.978.844**	**499.509.978.844**	-	**499.509.978.844**
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.844	-	499.509.978.844	499.509.978.844	-	499.509.978.844
Tổng cộng	**1.609.299.978.844**	**(19.861.733.686)**	**1.589.438.245.158**	**1.609.299.978.844**	**(19.861.733.686)**	**1.589.438.245.158**

11. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại 30/09/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Ngắn hạn	251.231.400.000	-	251.231.400.000	251.108.000.000	-	251.108.000.000
Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	71.231.400.000	-	71.231.400.000	71.108.000.000	-	71.108.000.000
Dài hạn	2.847.000.000	-	2.847.000.000	199.400.000	-	199.400.000
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland	2.847.000.000	-	2.847.000.000	199.400.000	-	199.400.000
Tổng cộng	**254.078.400.000**	**-**	**254.078.400.000**	**251.307.400.000**	**-**	**251.307.400.000**

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Phải trả nhà cung cấp khác	3.342.509.639	2.664.198.798
Tổng cộng	**3.342.509.639**	**2.664.198.798**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	133.975.994	-	80.515.300	53.460.694
Thuế thu nhập cá nhân	1.889.804.492	805.110.592	761.596.489	1.933.318.595
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.576.508	-	166.576.508	-
Các khoản phải nộp khác	1.023.000.000	516.338.466	219.338.466	1.320.000.000
Tổng cộng	**3.213.356.994**	**1.321.449.058**	**1.228.026.763**	**3.306.779.289**

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí trích trước ngắn hạn	309.210.188.149	247.678.356.839
Khác	400.000.000	400.000.000
Tổng cộng	**309.610.188.149**	**248.078.356.839**

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	421.613.077.875	186.429.202.862
Tổng cộng	**421.613.077.875**	**186.429.202.862**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2026 (VND)	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2026 (VND)
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**

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 CỔ PHIẾU

	Tại 30/09/2026 Cổ phiếu	Tại 01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	124.353.866	124.353.866
Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình		
Cổ phiếu phổ thông	*(646.000)*	*(646.000)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*

Mệnh giá cổ phiếu (10.000 VND/Cổ phiếu)

17.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Vốn cổ phần đã góp	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Số cuối kỳ	**1.243.538.660.000**	**1.243.538.660.000**

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(372.544.355.761)**	**1.004.231.356.091**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(87.415.278.290)	(87.415.278.290)
Tại 31/12/2025	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(459.959.634.051)**	**916.816.077.801**
Tại 01/01/2026	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(459.959.634.051)**	**916.816.077.801**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(63.227.144.835)	(63.227.144.835)
Tại 30/09/2026	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(523.186.778.886)**	**853.588.932.966**

18. DOANH THU

18.1 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	1.990.607.153	1.862.520.023
Tổng cộng	**1.990.607.153**	**1.862.520.023**

18.2 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	105.991
Lãi đầu tư chứng khoán	6.793.653	788.180.978
Lãi cho vay	7.643.731.332	7.599.447.387
Tổng cộng	**7.673.617.447**	**8.387.734.356**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.990.607.153	1.862.520.023
Tổng cộng	**1.990.607.153**	**1.862.520.023**

20. 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 chứng khoán kinh doanh	19.788.453	1.503.330.966
Chi phí khác	233.602.490	457.990.480
Tổng cộng	**8.304.567.932**	**33.129.592.836**

21. 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 quản lý	2.757.887.611	2.822.176.669
Chi phí khấu hao và hao mòn	30.239.001	30.239.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.265.191.373	1.220.418.718
Chi phí khác	66.601.750	116.687.599
Tổng cộng	**4.119.919.735**	**4.189.521.987**

22. 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	-	-
Chi phí khác	198.558.343	809.149.016
Lợi nhuận khác	**(198.558.343)**	**(809.149.016)**

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Tại 01/07/2026-30/09/2026 VND	Tại 01/07/2025-30/09/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(4.949.428.563)**	**(29.740.529.483)**
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	669.935.038	24.493.209.627
- Chi phí không được trừ	285.581.843	924.491.615
- Chi phí lãi vay không được trừ	384.353.195	23.568.718.012
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(4.279.493.525)	(5.247.319.856)
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(4.279.493.525)	(5.247.319.856)
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	(4.279.493.525)	(5.247.319.856)
Thuế suất (20%)	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**

24. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/07/2026-30/09/2026	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	1.990.607.153	-	-	1.990.607.153
Chi phí bộ phận	(1.990.607.153)	-	-	(1.990.607.153)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.119.919.735)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(4.119.919.735)**
Doanh thu tài chính				7.673.617.447
Chi phí tài chính				(8.304.567.932)
Chi phí khác				(198.558.343)
Lợi nhuận trước thuế				**(4.949.428.563)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(4.949.428.563)**
Tổng tài sản				**2.183.385.381.275**
Tổng nợ phải trả				**1.329.796.448.309**

24. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)

Từ 01/07/2025-30/09/2025	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	1.862.520.023	-	-	1.862.520.023
Chi phí bộ phận	(1.862.520.023)	-	-	(1.862.520.023)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.189.521.987)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(4.189.521.987)**
Doanh thu tài chính				8.387.734.356
Chi phí tài chính				(33.129.592.836)
Chi phí khác				(809.149.016)
Lợi nhuận trước thuế				**(29.740.529.483)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(29.740.529.483)**
Tổng tài sản				**2.053.666.216.641**
Tổng nợ phải trả				**1.146.838.966.464**

25. 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	1.831.790.419	91.488.323.115
Phải thu khách hàng và phải thu khác	341.591.461.580	191.776.983.586
Cộng	**594.654.651.999**	**534.373.306.701**

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	436.894.494.898	201.356.968.625
Chi phí phải trả	309.610.188.149	248.078.356.839
Vay và nợ thuê tài chính	567.211.582.946	738.247.811.374
Cộng	**1.313.716.265.993**	**1.187.683.136.838**

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 30/09/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	436.894.494.898	-	436.894.494.898
Chi phí phải trả	309.610.188.149	-	309.610.188.149
Vay và nợ thuê tài chính	567.211.582.946	-	567.211.582.946
Cộng	**1.313.716.265.993**	**-**	**1.313.716.265.993**
Tại 01/01/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	201.356.968.625	-	201.356.968.625
Chi phí phải trả	248.078.356.839	-	248.078.356.839
Vay và nợ thuê tài chính	738.247.811.374	-	738.247.811.374
Cộng	**1.187.683.136.838**	**-**	**1.187.683.136.838**

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 30/09/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.831.790.419	-	1.831.790.419
Phải thu khách hàng và phải thu khác	339.722.137.580	1.869.324.000	341.591.461.580
Cộng	**592.785.327.999**	**1.869.324.000**	**594.654.651.999**
Tại 01/01/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.488.323.115	-	91.488.323.115
Phải thu khách hàng và phải thu khác	189.907.659.586	1.869.324.000	191.776.983.586
Cộng	**532.503.982.701**	**1.869.324.000**	**534.373.306.701**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

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