

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ  
*Trungdo Joint stock Company*  
Số: 487/CBTT-TĐ  
No.: 487/CBTT-TĐ

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

Nghệ An, ngày 30 tháng 07 năm 2026  
Nghean, 30 July 2026

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Trung Đô thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Quý II năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Trung Do Joint Stock Company hereby discloses its Quarter II/2026 Financial Statements to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức/ Company Name: Công ty CP Trung Đô/Trungdo Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Symbol Stock: TDF .
- Địa chỉ/Address: Số 205 , Đường Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An/ 205 Le Duan Street, Truong Vinh Ward, Nghe An Province
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02383.844410- Fax:
- Email: info.trungdo@gmail.com. Website: www.trungdo.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed infomation:

- BCTC Quý II năm 2026/ Quarter II/2026 Financial Statements.

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ Separate financial statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and parent accounting entities having dependent units);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ Consolidated financial statements (for listed organizations having subsidiaries);.

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ Combined financial statements (for listed organizations having dependent accounting units with separate accounting systems);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ Cases subject to explanation requirements:



+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm .....)/ *The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the ..... audited financial statements):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30.1.7./2026 tại đường dẫn: <https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/> / *This information was disclosed on the Company's website on 30.1.7./2026 at the following link: https://trungdo.vn/chuyen-muc/quan-he-co-dong/*

Tài liệu đính kèm/ Attached document:

- BCTC/Financial statements

- Văn bản giải trình/ Clarification report

Đại diện tổ chức/ For and on behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/

Legal representative/Authorized information disclosure officer

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)/

(Signature, full name, position, and seal)



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ II NĂM 2026**

NGHỆ AN, THÁNG 07 NĂM 2026



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Số cuối quý              | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> | <b>652.054.800.736</b>   | <b>614.762.274.918</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>8.990.937.878</b>     | <b>4.749.207.541</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        | 8.990.937.878            | 4.749.207.541            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>6.308.000.000</b>     | <b>1.000.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 6.308.000.000            | 1.000.000.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> | <b>107.609.282.505</b>   | <b>127.502.233.210</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 90.973.446.299           | 130.744.514.115          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 21.623.601.399           | 7.639.529.988            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 17.167.442.972           | 9.457.263.023            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 136        | -22.155.208.165          | -20.339.073.916          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>519.709.968.389</b>   | <b>471.722.110.834</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 522.314.115.898          | 474.606.458.641          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)        | 142        | -2.604.147.509           | -2.884.347.807           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> | <b>9.436.611.964</b>     | <b>9.788.723.333</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 2.913.754.125            | 4.010.420.402            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        | 3.864.430.481            | 1.923.270.632            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        | 2.658.427.358            | 3.855.032.299            |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> | <b>1.007.027.470.660</b> | <b>965.745.630.582</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> | <b>3.898.276.341</b>     | <b>2.893.591.341</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 3.898.276.341            | 2.893.591.341            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> | <b>740.976.951.704</b>   | <b>774.884.957.232</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 737.387.080.307          | 771.542.364.639          |
| - Nguyên giá                                 | 222        | 1.472.957.663.749        | 1.475.680.633.963        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        | -735.570.583.442         | -704.138.269.324         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        | 3.589.871.397            | 3.342.592.593            |
| - Nguyên giá                                 | 225        | 3.941.723.251            | 3.518.518.519            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 226        | -351.851.854             | -175.925.926             |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 0                        | 0                        |
| - Nguyên giá                                 | 228        | 1.000.000.000            | 1.000.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229        | -1.000.000.000           | -1.000.000.000           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>240</b> | <b>96.529.244.278</b>    | <b>67.207.835.048</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 241        | 126.261.816.095          | 94.769.181.249           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 242        | -29.732.571.817          | -27.561.346.201          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>137.168.338.534</b>   | <b>90.137.374.762</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 137.168.338.534          | 90.137.374.762           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>260</b> | <b>800.000.000</b>       | <b>800.000.000</b>       |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 261        | 800.000.000              | 800.000.000              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>270</b> | <b>27.654.659.803</b>    | <b>29.821.872.199</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 27.654.659.803           | 29.821.872.199           |
| <b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> | <b>1.659.082.271.396</b> | <b>1.580.507.905.500</b> |
|                                              |            |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                       | <b>300</b> | <b>838.725.906.206</b>   | <b>812.081.610.844</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> | <b>520.108.072.022</b>   | <b>473.809.981.156</b>   |



|                                              |            |                          |                          |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 75.783.904.485           | 64.800.401.994           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 9.033.149.567            | 8.434.935.210            |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                | 313        | 17.563.317.632           | 23.677.969.132           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 314        | 6.039.502.150            | 1.458.496.500            |
| 5. Phải trả người lao động                   | 315        | 8.369.622.620            | 9.155.536.747            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 316        | 6.754.656.765            | 7.045.869.628            |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn            | 319        | 5.550.899.320            | 5.561.221.291            |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                    | 320        | 38.798.394.464           | 45.056.844.835           |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 321        | 349.778.876.045          | 306.177.956.845          |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 323        | 2.435.748.974            | 2.440.748.974            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> | <b>318.617.834.184</b>   | <b>338.271.629.688</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn khác                     | 338        | 2.710.610.093            | 3.065.650.093            |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 339        | 306.604.153.721          | 325.902.909.225          |
| 3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ      | 344        | 9.303.070.370            | 9.303.070.370            |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    | <b>400</b> | <b>820.356.365.190</b>   | <b>768.426.294.656</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        | 350.000.000.000          | 300.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết     | 411a       | 350.000.000.000          | 300.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        | 70.022.599.221           | 70.108.165.888           |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                   | 414        | 4.352.077.415            | 4.469.967.593            |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        | 235.822.094.322          | 235.822.094.322          |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 420        | 160.159.594.232          | 158.026.066.853          |
| - LNST chưa phân phối năm trước              | 420a       | 158.026.066.853          | 153.851.560.581          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                 | 420b       | 2.133.527.379            | 4.174.506.272            |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> | <b>1.659.082.271.396</b> | <b>1.580.507.905.500</b> |

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Lập ngày 29 tháng 07 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP  
Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến 30/06/2026

| CHỈ TIÊU                                                                      | Mã số | Quý II          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                               |       | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1                                                                             | 2     | 4               | 5               | 6                                  | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 01    | 112.166.653.490 | 131.668.701.078 | 267.232.307.212                    | 219.851.006.808 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                               | 02    | 584.267.144     | 389.246.256     | 1.187.764.771                      | 1.111.081.879   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)                | 10    | 111.582.386.346 | 131.279.454.822 | 266.044.542.441                    | 218.739.924.929 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                           | 11    | 79.349.845.470  | 113.441.251.593 | 215.372.170.638                    | 201.992.667.255 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 4)                  | 20    | 32.232.540.877  | 17.838.203.229  | 50.672.371.804                     | 16.747.257.674  |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                     | 21    |                 |                 |                                    |                 |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                              | 22    | 11.880.993      | 2.120.858       | 17.179.451                         | 36.663.666      |
| 8. Chi phí tài chính                                                          | 23    | 13.759.218.794  | 10.448.972.349  | 25.331.771.949                     | 20.706.321.083  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                   | 24    | 13.341.527.492  | 10.403.799.545  | 24.914.080.647                     | 20.661.148.279  |
| 9. Chi phí bán hàng                                                           | 25    | 4.860.225.784   | 5.310.806.911   | 9.432.674.963                      | 9.879.676.151   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                              | 26    | 9.817.991.800   | 807.075.394     | 11.622.962.653                     | 4.592.241.706   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    | 3.806.985.492   | 1.273.469.433   | 4.302.141.690                      | -18.394.317.600 |
| 12. Thu nhập khác                                                             | 31    | 36.681.384      | 233.485.481     | 36.681.384                         | 253.523.452     |
| 13. Chi phí khác                                                              | 32    | 218.110.360     | 862.111.640     | 352.781.573                        | 1.460.839.297   |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    | -181.428.976    | -628.626.159    | -316.100.189                       | -1.207.315.845  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    | 3.625.556.516   | 644.843.274     | 3.986.041.501                      | -19.601.633.445 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                               | 51    | 1.780.417.125   | 371.338.353     | 1.852.514.122                      | 1.313.682.752   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                | 52    |                 |                 |                                    |                 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)                | 60    | 1.845.139.391   | 273.504.921     | 2.133.527.379                      | -20.915.316.197 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                              | 70    | 60              | 9               | 70                                 | -697            |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                            | 71    |                 |                 |                                    |                 |

Lập, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Thi Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh





BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

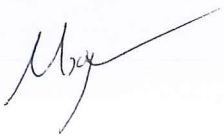
| Chỉ tiêu                                                             | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|------------------------|
|                                                                      |           | Năm nay                            | Năm trước              |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |           |                                    |                        |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          | 01        | 284.507.699.280                    | 221.563.847.690        |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               | 02        | -182.462.646.983                   | (170.764.307.534)      |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   | 03        | -31.209.897.184                    | (25.720.913.424)       |
| 4. Chi phí đi vay đã trả                                             | 04        | -26.638.761.466                    | (20.679.543.950)       |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 | 05        | -1.473.851.853                     | (8.079.122.920)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 06        | 1.588.959.746                      | 1.044.348.885          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            | 07        | -31.771.436.824                    | (7.794.560.678)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | <b>20</b> | <b>12.540.064.716</b>              | <b>-10.430.251.931</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |           |                                    |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác         | 21        | -71.500.756.957                    | (10.036.361.080)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        | 0                                  | 231.481.481            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        | -5.308.000.000                     |                        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24        | 0                                  | 80.000.000             |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25        |                                    |                        |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        | 17.177.807                         | 4.854.659              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> | <b>-76.791.579.150</b>             | <b>-9.720.024.940</b>  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |           |                                    |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu       | 31        | 50.000.000.000                     |                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã      | 32        | 0                                  |                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                | 33        | 334.487.322.609                    | 237.648.067.162        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                               | 34        | -307.918.789.802                   | (219.988.829.522)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                    | 35        | -2.266.369.111                     | -70.112.000            |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36        | -5.808.918.925                     | (1.846.604.905)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>40</b> | <b>68.493.244.771</b>              | <b>15.742.520.735</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                  | <b>50</b> | <b>4.241.730.337</b>               | <b>-4.407.756.136</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | <b>60</b> | <b>4.749.207.541</b>               | <b>9.890.781.731</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                | <b>70</b> | <b>8.990.937.878</b>               | <b>5.483.025.595</b>   |

Người lập biểu

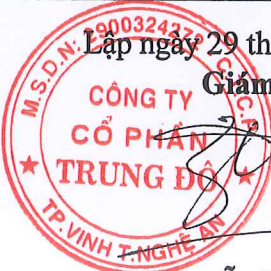
Kế toán trưởng

Lập ngày 29 tháng 07 năm 2026

Giám đốc

  
Dương Thị Mai Huệ

  
Nguyễn Nam Khánh

  
Nguyễn Duy Hiền



I. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

1. Thay đổi chế độ kế toán áp dụng

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã chuyển đổi việc áp dụng chế độ kế toán từ Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2025. Việc thay đổi này dẫn đến những điều chỉnh trong cấu trúc Báo cáo tình hình tài chính và phương pháp trình bày một số chỉ tiêu để phù hợp với quy định mới.

2. Điều chỉnh số dư đầu năm (Trình bày lại)

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại theo cấu trúc mẫu mới của Thông tư 99. Cụ thể các thay đổi như sau:

| Khoản mục                         | Số đã báo cáo<br>(TT 200/2014/TT/BTC) | Điều chỉnh/Phân loại lại | Số trình bày lại<br>(TT 99/2025/TT-BTC) | Lý do điều chỉnh                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                |                                       |                          |                                         |                                                                                                                          |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận        | -                                     | 23.677.969.132           | 23.677.969.132                          | Được phân loại lại từ “Phải trả ngắn hạn khác” theo quy định trình bày tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.                      |
| Phải trả ngắn hạn khác            | 68.734.813.967                        | (23.677.969.132)         | 45.056.844.835                          | Phân loại lại sang chỉ tiêu “Phải trả cổ tức, lợi nhuận” theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.                      |
| Vốn khác của chủ sở hữu           | -                                     | 4.469.967.593            | 4.469.967.593                           | Được phân loại lại từ “Nguồn kinh phí” và “Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ” theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC. |
| Nguồn kinh phí                    | 2.819.505.048                         | (2.819.505.048)          | -                                       | Phân loại lại sang chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu” theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.                         |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 1.650.462.545                         | (1.650.462.545)          | -                                       | Phân loại lại sang chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu” theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.                         |

Việc phân loại lại các khoản mục nêu trên chỉ nhằm mục đích phù hợp với quy định trình bày của Thông tư 99/2025/TT-BTC và không làm thay đổi tổng nợ phải trả, tổng vốn chủ sở hữu cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

1. Tiền

|                    | Tại ngày 30/06/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Tiền mặt           | 1.010.689.967       | 1.985.929.768       |
| Tiền gửi ngân hàng | 7.980.247.911       | 2.763.277.773       |
| Cộng               | 8.990.937.878       | 4.749.207.541       |



## 2. Đầu tư tài chính

### Ngắn hạn

| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                   | Tại ngày 30/06/2026  |          | Tại ngày 01/01/2026  |          |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                                   | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương | 1.000.000.000        |          | 1.000.000.000        |          |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Phương Đông  | 5.308.000.000        |          |                      |          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>6.308.000.000</b> | <b>0</b> | <b>1.000.000.000</b> |          |

## 3. Các khoản phải thu khác

|                                                          | 30/06/2026            | 01/01/2026           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                            |                       |                      |
| Phải thu tạm ứng                                         | 9.800.374.614         | 3.243.818.728        |
| <i>Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan</i> | <i>51.278.000</i>     | <i>253.278.000</i>   |
| Ký cược, ký quỹ                                          | 0                     |                      |
| Phải thu khác                                            | 7.367.068.358         | 6.213.444.295        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>17.167.442.972</b> | <b>9.457.263.023</b> |

## 4. Hàng tồn kho

|                                     | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho       | 92.972.678.976         | 72.410.204.978         |
| Công cụ dụng cụ                     | 1.373.026.168          | 1.368.067.180          |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 110.342.737.367        | 82.103.981.918         |
| Thành phẩm                          | 316.004.856.099        | 317.452.387.468        |
| Hàng hóa                            | 1.620.817.288          | 1.271.817.097          |
| Dự phòng                            | -2.604.147.509         | -2.884.347.807         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>519.709.968.389</b> | <b>471.722.110.834</b> |

## 5. Bất động sản đầu tư

Là giá trị cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản thuộc sở hữu của công ty.

| Nguyên giá                    | Cơ sở hạ tầng   | Cộng            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tại ngày 01/01/2026           | 94.769.181.249  | 94.769.181.249  |
| Tại ngày 30/06/2026           | 126.261.816.095 | 126.261.816.095 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                 |                 |
| Tại ngày 01/01/2026           | 27.561.346.201  | 27.561.346.201  |
| Tại ngày 30/06/2026           | 29.732.571.817  | 29.732.571.817  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                 |                 |
| Tại ngày 01/01/2026           | 67.207.835.048  | 67.207.835.048  |
| Tại ngày 30/06/2026           | 96.529.244.278  | 96.529.244.278  |



6. Tài sản cố định hữu hình

|                                 | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị  | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý và | Tổng cộng         |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>               |                       |                   |                     |                             |                   |
| Tại ngày 01/01/2026             | 277.913.070.075       | 1.096.373.769.583 | 100.004.829.889     | 1.388.964.416               | 1.475.680.633.963 |
| Điều chỉnh giảm                 | 39.856.062            |                   |                     |                             | 39.856.062        |
| Mua trong kỳ                    |                       | 707.122.963       |                     |                             | 707.122.963       |
| Thanh lý, nhượng bán            |                       | 2.662.980.206     | 727.256.909         |                             | 3.390.237.115     |
| Tại ngày 30/06/2026             | 277.873.214.013       | 1.094.417.912.340 | 99.277.572.980      | 1.388.964.416               | 1.472.957.663.749 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ</b> |                       |                   |                     |                             |                   |
| Tại ngày 01/01/2026             | 121.657.169.138       | 496.167.829.211   | 84.939.707.552      | 1.373.563.423               | 704.138.269.324   |
| Khấu hao trong kỳ               | 6.957.115.064         | 25.612.622.363    | 2.250.118.667       | 2.695.139                   | 34.822.551.233    |
| Thanh lý, nhượng bán            |                       | 2.662.980.206     | 727.256.909         |                             | 3.390.237.115     |
| Tại ngày 30/06/2026             | 128.614.284.202       | 519.117.471.368   | 86.462.569.310      | 1.376.258.562               | 735.570.583.442   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>          |                       |                   |                     |                             |                   |
| Tại ngày 01/01/2026             | 156.255.900.937       | 600.205.940.372   | 15.065.122.337      | 15.400.993                  | 771.542.364.639   |
| Tại ngày 30/06/2026             | 149.258.929.811       | 575.300.440.972   | 12.815.003.670      | 12.705.854                  | 737.387.080.307   |



7. Tài sản cố định vô hình

|                                 | Giá trị thương hiệu | Tổng cộng     |
|---------------------------------|---------------------|---------------|
|                                 | VNĐ                 | VNĐ           |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>               |                     |               |
| Tại ngày 01/01/2026             | 1.000.000.000       | 1.000.000.000 |
| Tại ngày 30/06/2026             | 1.000.000.000       | 1.000.000.000 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỄN KẾ</b> |                     |               |
| Tại ngày 01/01/2026             | 1.000.000.000       | 1.000.000.000 |
| Khấu hao trong kỳ               | 0                   | 0             |
| Tại ngày 30/06/2026             | 1.000.000.000       | 1.000.000.000 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>          |                     |               |
| Tại ngày 01/01/2026             | 0                   | 0             |
| Tại ngày 30/06/2026             | 0                   | 0             |

8. Phải trả ngắn hạn khác

|                                                                           | 30/06/2026            | 01/01/2026<br>(Trình bày lại theo TT99) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                             |                       |                                         |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                                         | 10.152.727.417        | 10.152.727.417                          |
| Tổng công ty xây dựng Hà Nội                                              | 10.152.727.417        | 10.152.727.417                          |
| Gốc vay phải trả                                                          | 3.116.000.000         | 3.116.000.000                           |
| Lãi vay phải trả                                                          | 6.962.727.417         | 6.962.727.417                           |
| Tiền quyết toán thừa                                                      | 74.000.000            | 74.000.000                              |
| <b>Phải trả các đơn vị, cá nhân khác</b>                                  | 28.645.667.047        | 34.904.117.418                          |
| Kinh phí công đoàn                                                        | 4.158.122.599         | 3.832.943.587                           |
| Kinh phí bảo trì tòa chung cư CT21-Trungdo Tower                          | 4.194.968.380         | 4.194.968.380                           |
| Bảo hiểm xã hội                                                           | 688.929.953           | 449.355.087                             |
| Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư D.án N03-T6 | 13.580.326.402        | 22.838.298.566                          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                          | 6.023.319.713         | 3.588.551.798                           |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>38.798.394.464</b> | <b>45.056.844.835</b>                   |



9. Vay và nợ ngắn hạn

|                                                          | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An                | 64.623.369.625         | 76.332.079.463         |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh                    | 100.405.689.949        | 89.575.350.590         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An                     | 48.025.907.763         | 24.968.720.104         |
| Vay cá nhân và tổ chức khác                              | 78.868.322.800         | 67.938.322.800         |
| <b>Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b> | <b>59.900.000.000</b>  | <b>59.908.000.000</b>  |
| Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT              | 16.375.000.000         | 12.125.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn                        | 36.875.000.000         | 38.083.000.000         |
| Bà Nguyễn Ngọc Anh-Thành viên BKS                        | 650.000.000            |                        |
| Ông Nguyễn Thanh Hưng-Cá nhân liên quan                  | 2.000.000.000          | 0                      |
| Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan                    | 4.000.000.000          | 9.700.000.000          |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                  | 53.982.249.908         | 46.308.467.888         |
| Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả                    | 3.873.336.000          | 1.055.016.000          |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>349.778.876.045</b> | <b>306.177.956.845</b> |

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|                                           | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh     | 292.567.123.100        | 318.146.379.504        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An | 3.883.000.000          | 5.294.871.100          |
| Nợ thuê tài chính                         | 10.154.030.621         | 2.461.658.621          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>306.604.153.721</b> | <b>325.902.909.225</b> |

III- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

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

|                                          | Quý II                 |                        |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | Năm nay                | Năm trước              |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm     | 128.390.578.678        | 135.597.535.442        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 5.585.798.455          | 10.653.129.427         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 0                      | 4.598.023.917          |
| Doanh thu khác                           | 923.234.810            | 1.021.914.176          |
| <b>Cộng</b>                              | <b>134.899.611.943</b> | <b>151.870.602.962</b> |

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

|                                          | Quý II                 |                        |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | Năm nay                | Năm trước              |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm     | 110.901.730.747        | 121.290.390.901        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 986.264.193            | 5.708.548.123          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư |                        | 4.598.023.917          |
| Doanh thu khác                           | 278.658.550            | 71.738.137             |
| <b>Cộng</b>                              | <b>112.166.653.490</b> | <b>131.668.701.078</b> |

**3. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                       | Quý II             |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
|                       | Năm nay            | Năm trước          |
| Chiết khấu thương mại |                    | 6.367.631          |
| Giảm giá hàng bán     | 166.998.244        | 161.686.373        |
| Hàng bán bị trả lại   | 417.268.900        | 221.192.252        |
| <b>Cộng</b>           | <b>584.267.144</b> | <b>389.246.256</b> |

**4. Giá vốn hàng bán**

|                                           | Quý II                |                        |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                           | Năm nay               | Năm trước              |
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán | 78.661.226.761        | 108.748.749.228        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp           | 564.424.799           | 2.231.856.980          |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản           |                       | 2.440.150.392          |
| Giá vốn khác                              | 124.193.909           | 20.494.992             |
| <b>Cộng</b>                               | <b>79.349.845.470</b> | <b>113.441.251.593</b> |

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

|              | Quý II            |                  |
|--------------|-------------------|------------------|
|              | Năm nay           | Năm trước        |
| Lãi tiền gửi | 11.880.993        | 2.120.858        |
| <b>Cộng</b>  | <b>11.880.993</b> | <b>2.120.858</b> |

**6. Chi phí tài chính**

|                    | Quý II                |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | Năm nay               | Năm trước             |
| Chi phí lãi vay    | 13.341.527.492        | 10.403.799.545        |
| Chi thuê tài chính | 417.691.302           | 45.172.804            |
| <b>Cộng</b>        | <b>13.759.218.794</b> | <b>10.448.972.349</b> |



## 7. Chi phí bán hàng

|                               | Quý II               |                      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | Năm nay              | Năm trước            |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 110.992.858          | 0                    |
| Chi phí nhân công             | 1.060.681.886        | 1.004.009.619        |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng       | 5.623.400            | 1.944.545            |
| Chi phí khấu hao              | 290.929.356          | 280.182.357          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 1.199.927.966        | 1.936.582.374        |
| Chi phí bằng tiền khác        | 2.192.070.318        | 2.088.088.016        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>4.860.225.784</b> | <b>5.310.806.911</b> |

## 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                           | Năm nay              | Năm trước          |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1.083.304.056        | 899.717.089        |
| Chi phí khấu hao          | 88.864.260           | 87.110.874         |
| Thuế, phí và lệ phí       | 5.716.856.532        | -1.510.365.983     |
| Chi phí dự phòng          | 1.816.134.249        | 461.853.521        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 286.242.875          | 418.114.767        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 826.589.828          | 450.645.126        |
| <b>Cộng</b>               | <b>9.817.991.800</b> | <b>807.075.394</b> |

## IV . THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

### A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

| STT | Họ và tên               | Quan hệ                                   |
|-----|-------------------------|-------------------------------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Hồng Sơn     | Chủ tịch HĐQT                             |
| 2   | Ông Nguyễn Duy Hiền     | Thành viên HĐQT                           |
| 3   | Ông Đoàn Quang Lê       | Thành viên HĐQT                           |
| 4   | Ông Trần Văn Hoàn       | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 29/6/2026) |
| 5   | Nguyễn Hoàng Phương Nga | Thành viên HĐQT                           |
| 6   | Ông Phan Đăng Dũng      | Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)   |
| 7   | Ông Nguyễn Nam Khánh    | Kế toán trưởng                            |
| 8   | Ông Trần Quốc Hùng      | Trưởng BKS (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)        |
| 9   | Bà Nguyễn Ngọc Anh      | Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)    |
| 10  | Ông Trần Đình Quang     | Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ 29/6/2026)    |
| 11  | Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh   | Cố đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn       |

12. Ông Nguyễn Hồng Hải

Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn

13. Bà Nguyễn Thị Minh

Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ 29/6/2026)

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ báo cáo giữa Công ty với với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

|                                   | Quý II /2026   |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh</b>      |                |
| Cho Công ty vay                   | 24.960.971.250 |
| Trả gốc vay                       | 39.298.971.250 |
| <b>Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga</b> |                |
| Cho vay                           | 5.000.000.000  |
| Trả gốc vay                       | 375.000.000    |
| <b>Ông Nguyễn Hồng Hải</b>        |                |
| Cho vay                           | 4.000.000.000  |
| Trả gốc vay                       | 4.900.000.000  |

Tại thời điểm 30/06/2026, Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được thuyết minh tại chỉ tiêu II.3, II.9.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong Quý II năm 2026 như sau:

| Thu nhập từ lương, thưởng | Thu nhập từ Phụ cấp |
|---------------------------|---------------------|
| 332.984.164 đồng          | 195.000.000 đồng    |

**B, Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Tại ngày 30/06/2026, công nợ với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh II.8

Ngày 29 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC



Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh

Nguyễn Duy Hiền