

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 123/2026/CV-DTD

Ninh Bình, ngày 25 tháng 08 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo
tài chính riêng và hợp nhất kết thúc ngày
30/06/2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về
Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét kết thúc ngày 30/06/2026 của
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường
hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính
riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng
kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính riêng soát xét 2026 (BCTC riêng sx 2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 124.731.982.466 đồng, so với cùng
kỳ năm trước là 73.551.113.888 đồng, tăng 51.180.868.578 đồng tương đương tăng 69,58%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2026 (BCTC hợp nhất sx 2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 41.864.013.235 đồng, so với cùng kỳ năm
trước là 253.532.280.552 đồng giảm: 211.668.267.317 đồng tương đương giảm 83,49%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2026 (BCTC hợp nhất sx 2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 41.864.013.235 đồng, so với báo cáo tài
chính quý 2 là 44.070.604.725 đồng, giảm 2.206.591.490 đồng tương đương giảm 5,01%

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Soát xét 2026:

Tuy Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ giảm 101.599.609.996 đồng so với năm
trước nhưng Nguyên nhân tăng Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng sx 2026 so với cùng kỳ
năm trước do Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ tăng từ 54.051.341.858(năm trước) lên
113.425.153.811 (năm nay) và giá vốn hàng bán năm giảm 88.549.981.719 đồng.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2026:



Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất sx 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ giảm. Cụ thể, Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và phòng lưu trú giảm từ 390.151.700.147 đồng(kỳ trước) xuống 47.815.825.835 (kỳ này).

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2026 so với BCTC Quý2/2026(BCTC hợp nhất sx 2026)

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2026 giảm 5,01% so với BCTC Quý 2 năm 2026 chủ yếu là do giảm trừ phần lãi nội bộ chưa thực hiện tại báo cáo quý 2/2026 của Công ty mẹ (Công ty CP Đầu tư phát triển Thành Đạt) và công ty con (Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng khu công nghiệp Đồng Văn 3).

Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng soát xét 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2026 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2025 và BCTC Hợp nhất soát xét 2026 có chênh lệch 5% so với BCTC Hợp nhất quý 2/2026.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.



**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Đức Dũng



No:123/2026/CV-DTD

Ninh Binh, August 25, 2026

Re: Explanation for the fluctuation of profit
after tax in the six month 2026 Financial
Statement

To: - State Security Commission of Vietnam;
- Hanoi Stock Exchange

Pursuant to:

- Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding disclosure of information in the securities market;
- The separate financial statements and consolidated financial statements for the six month 2026 of the Company.

Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (“the company”) would like to explain the discrepancy in after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements for the six month 2026 compared to the same period last year, as follows:

For the Separate Financial Statements for six month 2026:

Net income after corporate income tax on the financial statements is 124.731.982.466 VND, compared to 73.551.113.888 VND in the same period of the previous year, an increase of 51.180.868.578 VND, equivalent to a 69,58% increase.

For the Consolidated Financial Statements for the six month 2026:

Profit after corporate income tax on the report is 41.864.013.235 VND, compared to 253.532.280.552 VND in the same period of the previous year, a decrease of 211.668.267.317 VND, equivalent to a decrease of 83,49%.

Regarding the 2026 Reviewed Consolidated Financial Statements (2026 Reviewed Consolidated Financial Statements)

Profit after corporate income tax reported in the financial statements was VND 41,864,013,235, compared with VND 44,070,604,725 in the Q2/2026 Financial Statements, representing a decrease of VND 2,206,591,490, equivalent to a decrease of 5.01%.

Reasons:

• **For the Separate Financial Statements for the six month 2026:**

Although revenue from sales of goods and services decreased by 101.599.609.996 VND compared to the previous year, the increase in net income on the 2026 Separate Financial Statements compared to the same period last year is due to an increase in financial income during the period from 54.051.341.858 (previous year) to



113.425.153.811 (this year), and the cost of goods sold for the year decreased by 88.549.981.719 VND.

- **For the Consolidated Financial Statements for the six month 2026:**

The decrease in net income on the audited 2026 consolidated financial statements compared to the same period last year was primarily due to a decrease in revenue from sales and services. Specifically, revenue from infrastructure and lodging rentals decreased from 390.151.700.147 VND (previous period) to 47.815.825.835 (current period).

Regarding the 2026 Reviewed Consolidated Financial Statements compared with the Q2/2026 Consolidated Financial Statements (2026 Reviewed Consolidated Financial Statements)

The reason for the 5.01% decrease in profit after corporate income tax in the reviewed financial statements for the six-month period of 2026 compared with the Q2/2026 Consolidated Financial Statements was primarily due to the elimination of unrealized internal profit Q2/2026 Consolidated Financial Statements between the parent company (Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company) and its subsidiary (Dong Van 3 Industrial Park Infrastructure Investment Development Joint Stock Company).

The above is the explanation of Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company regarding the fluctuation in after-tax profit in the separate financial statements and consolidated financial statements for the six month 2026, where the difference exceeds 10% compared to the same period in 2025 and The 2026 Reviewed Consolidated Financial Statements showed a 5% difference compared with the Q2/2026 Consolidated Financial Statements.

Sincerely!

Recipients:

- As stated above;
- Kept at Archive.



LEGAL REPRESENTATIVE DIRECTOR

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Đức Dũng

