

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ II NĂM 2026

NGHỆ AN, THÁNG 07 NĂM 2026

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Trung Đô
Địa chỉ: 205 Lê Duẩn-Phường Trường Vinh -
Nghệ An

Mẫu số B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày
20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

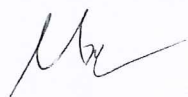
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		667.601.259.351	620.124.469.135
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		10.319.952.439	5.469.630.955
1. Tiền	111		10.319.952.439	5.469.630.955
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.308.000.000	1.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.308.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		119.851.331.797	130.891.532.170
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		103.011.388.149	133.720.921.671
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		21.623.601.399	8.033.164.479
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		17.371.550.414	9.476.519.936
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(22.155.208.165)	(20.339.073.916)
IV. Hàng tồn kho	140		521.586.629.817	472.807.666.010
1. Hàng tồn kho	141		524.190.777.326	475.692.013.817
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(2.604.147.509)	(2.884.347.807)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.535.345.298	9.955.640.000
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.012.487.459	4.177.337.069
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 – TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.006.227.470.660	964.945.630.582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.898.276.341	2.893.591.341
1. Phải thu dài hạn khác	215		3.898.276.341	2.893.591.341
II. Tài sản cố định	220		740.976.951.704	774.884.957.232
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		-	-
- 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)
III. Bất động sản đầu tư	240		96.529.244.278	67.207.835.048
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		137.168.338.534	90.137.374.762
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		137.168.338.534	90.137.374.762
VI. Tài sản dài hạn khác	270		27.654.659.803	29.821.872.199
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		27.654.659.803	29.821.872.199
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.673.828.730.011	1.585.070.099.717
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		850.530.125.783	815.451.032.673
I. Nợ ngắn hạn	310		531.912.291.599	477.179.402.985
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		76.339.017.313	67.226.213.798

2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		19.402.669.781	8.869.971.642
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 ngắn hạn	314		6.645.278.559	1.788.123.229
5. Phải trả người lao động	315		8.761.805.664	9.279.857.607
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		6.754.656.765	7.095.869.628
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		5.550.899.320	5.561.221.291
8. Phải trả ngắn hạn khác	320		38.680.021.546	45.061.470.839
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
II. Nợ dài hạn	330		318.617.834.184	338.271.629.688
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
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		823.298.604.228	769.619.067.044
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	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		162.353.385.462	158.820.284.763
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		158.820.284.763	153.851.560.581
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3.533.100.699	4.968.724.182
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		748.447.808	398.554.478
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.673.828.730.011	1.585.070.099.717

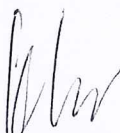
Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu



Dương Thi Mai Huệ

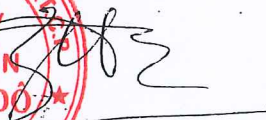
Kế toán trưởng



Nguyễn Nam Khán



Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	QUÝ II		Đơn vị tính: VND	
				Năm nay	Năm trước	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này	Năm trước
				4	5	6	7
1		2	3				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1		115.995.136.394	131.668.701.078	274.481.661.517	219.851.006.808
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		2		916.691.678	389.246.256	2.028.247.271	1.111.081.879
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		10		115.078.444.716	131.279.454.822	272.453.414.246	218.739.924.929
4. Giá vốn hàng bán		11		79.509.075.135	113.441.251.593	215.893.580.351	201.992.667.255
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		20		35.569.369.581	17.838.203.229	56.559.833.895	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		12.302.251	2.120.858	18.068.032	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 đi vay		24		13.341.527.492	10.403.799.545	24.914.080.647	20.661.148.279
9. Chi phí bán hàng		25		5.681.503.096	5.310.806.911	11.490.517.221	9.879.676.151
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26		11.240.906.103	807.075.394	13.266.738.595	4.592.241.706
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}		30		4.900.043.839	1.273.469.433	6.488.874.162	(18.394.317.600)
13. Thu nhập khác		31		36.681.424	233.485.481	36.681.424	253.523.452
14. Chi phí khác		32		218.109.560	862.111.640	352.780.773	1.460.839.297
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		40		(181.428.136)	(628.626.159)	(316.099.349)	(1.207.315.845)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		50		4.718.615.703	644.843.274	6.172.874.813	(19.601.633.445)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành		51		1.999.048.962	371.338.353	2.289.880.784	1.313.682.752
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)		60		2.719.666.740	273.504.921	3.882.994.028	(20.915.316.197)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		61		2.544.761.271	-	3.533.100.699	-
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62		174.905.470	-	349.893.330	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)		70		88	9	128	(697)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)		71					

Người lập

Kế toán trưởng

Dương Thị Mai Huệ

Nguyễn Nam Khánh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.172.874.813	(19.601.633.445)
2. Điều chỉnh cho các khoản			60.565.088.043	58.163.341.309
- khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		37.169.702.777	39.283.936.542
- Các khoản dự phòng	03		1.535.933.951	461.853.521
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(3.388.287.301)	(2.243.597.033)
- Chi phí đi vay	06		25.247.738.616	20.661.148.279
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(53.590.195.574)	(48.991.959.795)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.614.630.947	(18.455.661.801)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(48.498.763.509)	1.077.370.067
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		11.074.488.301	(2.631.115.286)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		3.332.062.006	(223.885.905)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(26.638.761.466)	(20.679.543.950)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.473.851.853)	(8.079.122.920)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.147.767.282	(10.430.251.931)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản 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			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			80.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.066.388	4.854.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(76.790.690.569)	(9.720.024.940)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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 của doanh nghiệp đã phát hành	32			-
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		68.493.244.771	15.742.520.735
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		4.850.321.484	(4.407.756.136)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.469.630.955	9.890.781.731
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quý đối ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		10.319.952.439	5.483.025.595

Người lập biểu

Dương Thị Mai Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Nam Khánh

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Duy Hiền

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

1.1. 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.

2.2. 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 trọng yếu như sau:

Khoản mục	Số đã báo cáo (TT 200/2014/TT/BTC)	Điều chỉnh/Phân loại lại	Số trình bày lại (TT 99/2025/TT-BTC)	Lý do điều chỉnh
NỢ PHẢI TRẢ				
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	68.739.439.971	(23.677.969.132)	45.061.470.839	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 TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	1.064.973.407	1.987.150.768
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.254.979.032	3.482.480.187
Cộng	10.319.952.439	5.469.630.955

02. Đầu tư tài chính

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TM cổ phần Ngoại thương	6.308.000.000	1.000.000.000
Cộng	6.308.000.000	1.000.000.000

03. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải thu tạm ứng	9.807.374.614	3.243.818.728
Trong đó: Tạm ứng cho các thành viên có liên quan	51.278.000	253.278.000
Phải thu khác	7.564.175.800	6.232.701.208
Cộng	17.371.550.414	9.476.519.936

04. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	92.972.678.976	-	72.410.204.978	-
Công cụ, dụng cụ	1.373.026.168	-	1.368.067.180	-
Chi phí SXKD dở dang	110.342.737.367	-	82.103.981.918	-
Thành phẩm	316.004.856.099	(2.604.147.509)	317.452.387.468	(2.884.347.807)
Hàng hoá	3.491.841.116	-	2.357.372.273	-
Hàng gửi đi bán	5.637.600	-	-	-

Cộng

524.190.777.326

(2.604.147.509)

475.692.013.817

(2.884.347.807)

05. 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.

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá		
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
Giá trị hao mòn lũy kế		
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)
Giá trị còn lại		
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

06. 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 tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
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
- Mua trong kỳ		707.122.963			707.122.963
- Điều chỉnh giảm	39.856.062				39.856.062
- 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
Giá trị hao mòn					-
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
- Tăng khác					-
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
Giá trị còn lại					-
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

07. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Tổng cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	1.000.000.000	1.000.000.000
- Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2026	1.000.000.000	1.000.000.000
Giá trị hao mòn		-
Tại ngày 01/01/2026	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
- Khấu hao trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2026	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Giá trị còn lại		
- Số Tại ngày 01/01/2026	-	-
- Số Tại ngày 30/06/2026	-	-

08. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	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
Phải trả các đơn vị, cá nhân khác	28.527.294.129	34.908.743.422
Kinh phí công đoàn	4.159.764.805	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	725.352.829	449.355.087
Phải trả Công ty CP đầu tư bất động sản Taseco góp vốn đầu tư dự án chung cư N03-T6 chờ quyết toán	13.580.326.402	22.838.298.566
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.866.881.713	3.593.177.802
Cộng	38.680.021.546	45.061.470.839

09. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Nghệ An
Vay cá nhân và tổ chức khác
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>
<i>Bà Nguyễn Hoàng Phương Nga- Thành viên HĐQT</i>
<i>Bà Nguyễn Ngọc Anh - Thành viên BKS</i>
<i>Ông Nguyễn Thanh Hưng - Thành viên BKS</i>
<i>Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh-Cổ đông lớn</i>
<i>Ông Nguyễn Hồng Hải-Cá nhân liên quan</i>
Vay dài hạn đến hạn trả
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả
Cộng

Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
64.623.369.625	76.332.079.463
100.405.689.949	89.575.350.590
48.025.907.763	24.968.720.104
78.868.322.800	67.938.322.800
59.900.000.000	59.908.000.000
16.375.000.000	12.125.000.000
650.000.000	
2.000.000.000	
36.875.000.000	38.083.000.000
4.000.000.000	9.700.000.000
53.982.249.908	46.308.467.888
3.873.336.000	1.055.016.000
349.778.876.045	306.177.956.845

10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Vinh
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN-CN Nghệ An
Nợ thuê tài chính
Cộng

Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
292.567.123.100	318.146.379.504
3.883.000.000	5.294.871.100
10.154.030.621	2.461.658.621
306.604.153.721	325.902.909.225

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm
Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu kinh doanh bất động sản
Doanh thu khác
Cộng

Quý II	
Năm nay	Năm trước
114.730.213.651	121.290.390.901
986.264.193	5.708.548.123
-	4.598.023.917
278.658.550	71.738.137
115.995.136.394	131.668.701.078

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại
Chiết khấu thương mại
Giảm giá hàng bán
Cộng

Quý II	
Năm nay	Năm trước
749.693.434	221.192.252
-	6.367.631
166.998.244	161.686.373
916.691.678	389.246.256

03. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm đã bán
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản
Giá vốn của hoạt động khác
Cộng

Quý II	
Năm nay	Năm trước
78.820.456.427	108.748.749.228
564.424.799	2.231.856.980
-	2.440.150.392
124.193.909	20.494.992
79.509.075.136	113.441.251.593

04. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi
Cộng

Quý II	
Năm nay	Năm trước
12.302.251	2.120.858
12.302.251	2.120.858

05. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay
Chi phí thuê tài chính
Cộng

Năm nay	Năm trước
13.341.527.492	40.403.799.545
417.691.302	45.172.804
13.759.218.794	40.448.972.349

06. Chi phí bán hàng

	Quý II	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.992.858	-
Chi phí nhân công	1.440.122.555	1.004.009.619
Chi phí dụng cụ đồ dùng	6.440.067	1.944.545
Chi phí khấu hao	290.929.356	280.182.357
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.420.410.924	1.936.582.374
Chi phí bằng tiền khác	2.412.607.336	2.088.088.016
Cộng	5.681.503.096	5.310.806.911

07. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý II	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.285.132.139	899.717.089
Chi phí khấu hao	8.864.260	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	1.421.587.508	418.114.767
Chi phí bằng tiền khác	992.331.415	450.645.126
Cộng	11.240.906.103	807.075.394

III. 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 Trần Văn Hoàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 29/6/2026)
3	Ông Nguyễn Duy Hiền	Thành viên HĐQT
4	Ông Đoàn Quang Lê	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Hoàng Phương Nga	Thành viên HĐQT
6	Ông Phan Đăng Dũng	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ 29/6/2026)
7	Ông Nguyễn Nam Khánh	Kế toán trưởng
8	Ông Trần Quốc Hùng	Trưởng BKS (Bỏ nhiệm từ ngày 29/6/2026)
9	Bà Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên BKS
10	Ông Trần Đình Quang	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm từ ngày 29/6/2026)
11	Ông Nguyễn Hồng Hải	Em ruột ông Nguyễn Hồng Sơn
12	Bà Nguyễn Thị Mỹ Cảnh	Cố đông lớn, vợ ông Nguyễn Hồng Sơn
13	Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 29/6/2026)

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

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

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

Công ty CP thương mại Trung Đô

Mối quan hệ

Công ty con

Tổng Công ty xây dựng Hà Nội-CTCP

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

Cổ đông lớn

NGƯỜI LẬP BIỂU

Dương Thị Mai Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Nam Khánh

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Hiền

Số 489/TCKT

"V": Giải trình biến động chỉ tiêu lợi
nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính
hợp nhất Quý II năm 2026 "

Nghệ An, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG ĐÔ**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Hiền - Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ trụ sở: 205 Lê Duẩn, Phường Trường Vinh, Nghệ An

Mã số thuế: 2900324272

Điện thoại: 02383.844410

Công ty cổ phần Trung Đô giải trình biến động chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026 so với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm trước (Quý II năm 2025). Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý II năm 2026 (đồng)	Quý II năm 2025 (đồng)	Tăng, giảm (+/-)	
			Đồng	%
Lợi nhuận sau thuế	2.719.666.740	273.504.921	2.446.161.819	894,38%

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II năm 2026 tăng so với Quý II năm 2025: 894,38% tương đương tăng 2.446.161.819 đồng.

- Nguyên nhân là do Quý II năm 2025 Công ty chưa thành lập Công ty con nên số liệu cùng kỳ năm trước (Quý II năm 2025) là số liệu Công ty mẹ, chưa có Công ty con.

- Chênh lệch lợi nhuận sau thuế cùng kỳ của Công ty mẹ đã giải trình trong Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026 của Công ty được đăng tải trên website: <http://www.trungdo.vn/chuyenmuc/quanhecodong>.

Trân trọng!**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT

**GIÁM ĐỐC***Nguyễn Duy Hiền*