

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THANH DAT INVESTMENT
DEVELOPMENT JOINT STOCK**

Mẫu số 01-A
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do- Hạnh phúc
COMPANYSOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Số: 125/2025/CBTT-DTD
No: 125/2025/CBTT-DTD

Hà Nam, ngày 18 tháng 08 năm 2025
Ha Nam, August 18, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE THE FINANCIAL STATEMENT

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

Thực hiện quy định tại 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 Đầu tư phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kết thúc ngày 30/06/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ *In accordance with the regulations stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company discloses the financial statements (FS) for the six month 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt/
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: DTD
- Địa chỉ/ *Address*: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhhdathn2010@gmail.com
- Website: <http://thanhhdathanam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC bán niên 2025 / *Financial Statements for six month 2025*

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (for listed companies without subsidiaries and superior accounting units with affiliated units)*;

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (for listed companies with subsidiaries)*;

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (for listed companies with affiliated accounting units that have their own accounting organization)* .

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases requiring explanation of reasons:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán)/ *The audit organization issues an opinion that is not a fully accepted opinion on the financial statements (for financial statements that have been reviewed/audited):*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document in case of positive findings:*

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 2022)/ *Profit after tax in the reporting period has a discrepancy of 5% or more before and after the audit, shifting from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2022):*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document in case of positive findings:*

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 income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

Có/ Yes ☒

Không/No ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document in case of positive findings:*

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 a loss, shifting from profit in the same period of the previous year to a loss in this period or vice versa.:*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document in case of positive findings:*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

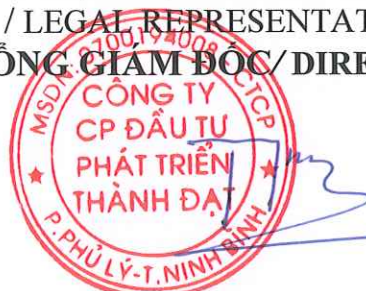
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 18../08/2025 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> This information was published on the company's website on 18../08/2025 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn.>

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng bán niên năm 2025/ *Separate Financial Statements for the six month 2025,*
- BCTC hợp nhất bán niên năm 2025/ *Consolidated Financial Statements for the six month 2025 ,*
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính bán niên 2025/ *Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for six month 2025 .*

Đại diện tổ chức/ Representative of the organization
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
/ LEGAL REPRESENTATIVE
TỔNG GIÁM ĐỐC/ DIRECTOR



Trần Việt Đức



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC	
	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 – 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình). Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 30 ngày 26 tháng 06 năm 2025.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên
Ông Trần Việt Đức	Thành viên
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/04/2025)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - Chi nhánh Hà Nội được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Trần Việt Đức
Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 15 tháng 08 năm 2025

Số: 30061.1/2025/BCSX/IAVHN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc soát xét. Chúng tôi đã tiến hành soát xét theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề khác

Trong kỳ, Công ty đã giải thể Chi nhánh Duy Tiên theo thông báo số 13931/25 ngày 25/06/2025 của Sở tài chính tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình).



NGUYỄN THỊ THUỶ

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ - CHI NHÁNH HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		929.145.170.469	876.169.210.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	296.821.360.098	242.507.970.844
1. Tiền	111		143.718.591.084	222.103.009.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		153.102.769.014	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		429.567.315.893	365.100.142.716
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	429.567.315.893	365.100.142.716
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.657.460.278	135.207.211.035
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	120.682.883.009	118.996.174.141
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	28.162.211.150	82.382.062.185
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	150.661.099	150.661.099
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(67.338.294.980)	(66.321.686.390)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	94.181.518.382	110.308.627.362
1. Hàng tồn kho	141		94.181.518.382	110.308.627.362
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.917.515.818	23.045.258.701
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	2.563.371.204	1.049.935.314
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.063.133.579	21.064.560.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	291.011.035	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.514.324.052.724	1.337.624.205.882
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		569.975.502.483	586.016.538.007
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	569.975.502.483	586.016.538.007
II. Tài sản cố định	220		343.040.137.406	353.472.347.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	343.040.137.406	353.472.347.551
- Nguyên giá	222		466.249.984.435	497.272.370.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(123.209.847.029)	(143.800.023.414)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	193.487.458.849	2.002.405.737
- Nguyên giá	231		1.460.192.205.477	1.196.822.065.208
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.266.704.746.628)	(1.194.819.659.471)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		380.254.262.911	368.447.695.018
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	380.254.262.911	368.447.695.018
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.13	17.727.083.512	17.727.083.512
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.727.083.512	17.727.083.512
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.839.607.563	9.958.136.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	34.645.913	12.059.028
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.14	2.070.436.218	1.106.619.393
3. Lợi thế thương mại	269	4.15	7.734.525.432	8.839.457.636
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.443.469.223.193	2.213.793.416.540

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		898.628.067.694	892.997.957.993
I. Nợ ngắn hạn	310		507.975.769.584	253.561.840.591
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.16	20.836.780.269	10.805.660.880
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	83.493.971.593	81.452.889.349
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	65.058.795.120	9.314.964.947
4. Phải trả người lao động	314		878.538.083	2.998.379.422
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	249.743.234.293	127.222.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	6.088.791.704	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	62.279.804.397	92.587.530.269
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	9.400.000.000	46.028.752.261
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.195.854.125	9.234.092.150
II. Nợ dài hạn	330		390.652.298.110	639.436.117.402
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	-	273.355.394.687
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	46.816.825.810	46.788.325.810
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	46.372.910.507	43.604.695.150
4. Thuế TNDN hoàn lại phải trả	341	4.14	4.254.583.298	4.254.583.298
5. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	4.22	293.207.978.495	271.433.118.457
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.544.841.155.499	1.320.795.458.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	1.544.841.155.499	1.320.795.458.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	574.887.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		666.860.550.000	574.887.850.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		203.027.725.621	152.262.985.748
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		376.624.673.493	349.725.590.313
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		205.952.135.340	229.308.829.091
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		170.672.538.153	120.416.761.222
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		298.328.206.385	243.919.032.486
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.443.469.223.193	2.213.793.416.540

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 15 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	506.994.412.438	268.139.913.163
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		506.994.412.438	268.139.913.163
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	185.492.839.786	149.351.307.921
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		321.501.572.652	118.788.605.242
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	12.923.690.196	18.636.275.089
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.940.964.806	2.585.801.080
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		286.197.449	2.585.801.080
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	4.087.264.427	1.757.814.376
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	9.500.482.150	12.316.085.119
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		318.896.551.465	120.765.179.756
12. Thu nhập khác	31	5.7	225.648.965	200
13. Chi phí khác	32	5.8	288.244.677	123.306.142
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(62.595.712)	(123.305.942)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		318.833.955.753	120.641.873.814
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	66.265.492.026	23.964.293.943
17. Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52		(963.816.825)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		253.532.280.552	96.677.579.871
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		170.672.538.153	65.330.734.979
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		82.859.742.399	31.346.844.892
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	2.969	1.324
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	2.559	1.324

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 15 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	318.833.955.753	120.641.873.814
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	84.441.461.433	53.199.157.425
- Các khoản dự phòng	03	22.791.468.628	12.932.178.856
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.654.767.357	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.102.868.167)	(18.636.275.089)
- Chi phí lãi vay	06	286.197.449	2.585.801.080
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	414.904.982.453	170.722.736.086
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	65.251.539.639	(37.008.163.424)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	16.127.108.980	(1.063.448.880)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(149.511.146.174)	(58.678.747.021)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.536.022.775)	3.408.641.131
- Tiền lãi vay đã trả	14	(286.197.449)	(2.585.801.080)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.422.605.996)	(46.364.080.640)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(632.107.408)	(559.110.013)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	333.895.551.270	27.872.026.159
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(193.808.374.774)	(20.961.331.139)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.285.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(485.927.356.668)	(626.739.666.875)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	421.460.183.491	614.360.024.022
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.923.690.196	18.636.275.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(244.066.857.755)	(14.704.698.903)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	10.000.000.000	6.269.899.857
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(45.515.304.261)	(3.751.278.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(35.515.304.261)	2.518.621.857
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	54.313.389.254	15.685.949.113
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	242.507.970.844	62.319.588.462
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	296.821.360.098	78.005.537.575

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 15 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30 ngày 26/06/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 30 là: 666.860.550.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu tỷ tám trăm sáu mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*). Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 666.860.550.000 đồng; tương đương 66.686.055 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán DTD.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 90 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 106 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng công trình, sản xuất bê tông, bốc xúc hàng hoá cảng, bán xăng dầu và dịch vụ lưu trú khách sạn.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chi tiết: không kinh doanh dịch vụ nổ mìn)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
Chi tiết: Xây dựng công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có điện áp từ 35 KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt, thi công sản công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý môi, một các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Dịch vụ lưu trú khách sạn ngắn ngày;
- Bán buôn xăng, dầu.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động dịch vụ lưu trú khách sạn, sản xuất bê tông,... là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư.

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

1.6. Cấu trúc tập đoàn

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N2, khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp Hồ Trạ Đồng Văn III, Phường Duy Hà, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	65	65	Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu công nghiệp Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	39	39	Dịch vụ vận tải logistics

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đảm bảo tính so sánh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính, kỳ kế toán giữa niên độ

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hàng năm và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm

tăng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày hợp nhất như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập

Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.9. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.11. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Kỳ này

Nhà xưởng và vật kiến trúc	05– 30 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 – 05 năm

3.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa máy móc

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

3.15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.16. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, 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. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng và tiền quản lý khu công nghiệp cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.19. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ

Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

3.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.21. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.23. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.24. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng và chi phí xúc tiến đầu tư.

3.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

3.27. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.948.147.248	4.018.615.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	141.770.443.836	218.084.394.592
Các khoản tương đương tiền (i)	153.102.769.014	20.404.960.891
	296.821.360.098	242.507.970.844

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 – 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75% đến 5,1%/năm.

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	429.567.315.893	429.567.315.893	365.100.142.716	365.100.142.716
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	429.567.315.893	429.567.315.893	365.100.142.716	365.100.142.716
- Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam- Chi nhánh Hà Nam	-	-	21.210.183.491	21.210.183.491
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nam	-	-	31.000.000.000	31.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Hà Nam	22.972.229.298	22.972.229.298	22.438.020.000	22.438.020.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	81.628.821.411	81.628.821.411	81.703.411.944	81.703.411.944
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nam	37.828.359.556	37.828.359.556	81.034.271.869	81.034.271.869
- Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	70.000.000.000	70.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	243.870.000.000	243.870.000.000	51.700.000.000	51.700.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	5.916.053.712	5.916.053.712	5.677.594.733	5.677.594.733
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	351.851.916	351.851.916	336.660.679	336.660.679
- Ngân hàng TMCP Nam Á	37.000.000.000	37.000.000.000	-	-
	429.567.315.893	429.567.315.893	365.100.142.716	365.100.142.716

(i) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và Hợp đồng tối ưu hóa nguồn vốn với Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS với lãi suất từ 4% đến 6,9%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng Hà Nam	38.377.650.800	38.377.650.800
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	31.738.883.013	31.455.994.785
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phù Vân	7.624.553.000	7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	5.469.766.781
Công ty Cổ phần Bê tông Duy Tiên	4.907.500.000	-
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	1.803.128.000
Phải thu khách hàng khác	31.658.612.780	34.265.080.775
	120.682.883.009	118.996.174.141
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	38.377.650.800	38.377.650.800

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Nhật Lệ	2.499.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	2.460.883.507	2.342.296.662
Công ty CP May và Thương mại Quốc tế INDICO	1.600.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý (i)	1.521.019.000	1.023.679.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	1.448.460.908	2.940.112.200
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội	1.318.473.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An (i)	1.271.000.000	1.271.000.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh (i)	1.000.403.580	1.000.403.580
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Walcom Việt Nam	418.129.600	818.129.600
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Hưng Phát	-	5.090.728.500
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	-	1.902.800.000
Công ty TNHH Aco Việt Nam	-	1.861.368.012
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	14.624.841.555	4.131.544.631
	28.162.211.150	82.382.062.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	1.318.473.000	60.000.000.000

(i) Là các khoản trả trước cho nhà thầu phụ cho Dự án bệnh viện Việt Đức và Dự án bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại, hai dự án mới thi công lại nên chủ đầu tư chưa nghiệm thu cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt nên Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt chưa nghiệm thu cho các nhà thầu phụ.

4.5. Phải thu khác

4.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	27.918.000	-	27.918.000	-
Phải thu khác	122.743.099	-	122.743.099	-
	150.661.099	-	150.661.099	-

4.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khác	569.975.502.483	-	586.016.538.007	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1)	34.536.358.800	-	31.709.667.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (2)	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (3)	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng (4)	488.908.760.328	-	507.776.487.052	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo (4)	25.158.035.000	-	25.158.035.000	-
	569.975.502.483	-	586.016.538.007	-

(1) Chuyển tiền hợp đồng liên danh với Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo hợp đồng số 01/HĐ – LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh (Hợp đồng Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH.05 từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư).
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:
 - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
 - + Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
 - + Trên cơ sở phân khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu kỹ giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

- (2) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý để bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu thương mại, dịch vụ và nhà ở Thành Đạt tại xã Liêm Tuyền và xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án vẫn đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.
- (3) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc tại địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án đã đưa vào sử dụng giai đoạn 1 và đang thực hiện giai đoạn 2.
- (4) Đây là khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để thực hiện giải phóng mặt bằng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp để thực hiện dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam.

4.6. Nợ xấu		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
	Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.				
	- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Ván Hà Nam	38.377.650.800	(38.377.650.800)	37.372.954.250	(37.372.954.250)
	- Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phù Vân	7.624.553.000	(7.624.553.000)	7.624.553.000	(7.624.553.000)
	- Công ty Cổ phần Hancorp	5.469.766.781	(5.469.766.781)	5.469.766.781	(5.469.766.781)
	- Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	(3.859.468.427)	3.859.468.427	(3.859.468.427)
	- Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTK Lô E	1.331.789.000	(1.331.789.000)	1.331.789.000	(1.331.789.000)
	- Ban QL phát triển KĐT mới - TT y tế chất lượng cao tỉnh Hà Nam	1.287.184.300	(1.287.184.300)	1.287.184.300	(1.287.184.300)
	- Ban GPMB huyện Thanh Liêm - Sân nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	1.151.566.000	(1.151.566.000)	1.151.566.000	(1.151.566.000)
	- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	1.085.543.625	(1.085.543.625)	1.085.543.625	(1.085.543.625)
	- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Khu công nghiệp Kim Bảng	-	-	649.852.500	(649.852.500)
	- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	896.072.364	(896.072.364)	896.072.364	(896.072.364)
	- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	(657.610.000)	657.610.000	(657.610.000)
	- Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	1.034.430.000	(517.215.000)	-	-
	- Công ty TNHH Hoàng Gia Construction	435.586.800	(130.676.040)	-	-
	- Các đối tượng khác	4.995.444.643	(4.949.199.643)	4.995.444.643	(4.935.326.143)
		68.206.665.740	(67.338.294.980)	66.381.804.890	(66.321.686.390)

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	929.977.975	-	9.884.166.520	-
Công cụ dụng cụ	3.472.222	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	92.892.327.844	-	99.820.995.347	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	19.270.748.988	-	22.121.940.814	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	12.514.443.625	-	12.007.358.425	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	16.483.994.111	-	16.000.391.827	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	22.398.218.445	-	21.949.614.828	-
- Các công trình khác	22.224.922.675	-	27.741.689.453	-
Hàng hóa	355.740.341	-	603.465.495	-
	94.181.518.382	-	110.308.627.362	-

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	577.626.519	1.030.472.266
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.985.744.685	19.463.048
	2.563.371.204	1.049.935.314

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	34.645.913	12.059.028
	34.645.913	12.059.028

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/Đã khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	930.633.966	17.891.715.770	17.251.964.405	2	290.882.603
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.032.130.094	-	66.265.492.026	10.422.605.996	64.875.016.124	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.593.060	128.432	18.417.686	-	29.010.746	128.432
Thuế tài nguyên	96.000.000	-	1.227.195.600	1.323.195.600	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	50.964.900	50.964.900	-	-
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	176.241.793	-	202.160.578	223.634.123	154.768.248	-
	9.314.964.947	930.762.398	85.655.946.560	29.272.365.024	65.058.795.120	291.011.035

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	305.843.884.406	142.907.141.204	39.649.195.778	882.776.363	7.989.373.214	497.272.370.965
Tăng trong kỳ	6.360.109.411	153.690.000	-	-	66.254.545	6.580.053.956
- Đầu tư XDCB	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	66.254.545	66.254.545
- Tặng khác	3.731.483.569	-	-	-	-	3.731.483.569
Giảm trong kỳ	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
Số cuối kỳ	312.203.993.817	113.374.045.264	31.733.541.232	882.776.363	8.055.627.759	466.249.984.435
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ	41.919.597.702	70.038.987.881	26.453.375.595	882.258.686	4.505.803.550	143.800.023.414
Tăng trong kỳ	5.298.500.899	4.151.687.134	1.767.855.900	517.677	232.880.462	11.451.442.072
- Khấu hao trong kỳ	5.298.500.899	4.151.687.134	1.767.855.900	517.677	232.880.462	11.451.442.072
Giảm trong kỳ	-	(24.619.051.022)	(7.422.567.435)	-	-	(32.041.618.457)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(24.619.051.022)	(7.422.567.435)	-	-	(32.041.618.457)
Số cuối kỳ	47.218.098.601	49.571.623.993	20.798.664.060	882.776.363	4.738.684.012	123.209.847.029
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	263.924.286.704	72.868.153.323	13.195.820.183	517.677	3.483.569.664	353.472.347.551
Tại ngày cuối năm	264.985.895.216	63.802.421.271	10.934.877.172	-	3.316.943.747	343.040.137.406

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 39.591.540.587 VND (tại ngày 31/12/2024 là 66.813.535.568 VND)
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 21.570.073.373 VND (tại ngày 31/12/2024 là 25.146.274.234 VND)

4.11. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu kỳ	1.196.822.065.208	1.196.822.065.208
Tăng trong kỳ	263.370.140.269	263.370.140.269
- Đầu tư XDCB hoàn thành	263.370.140.269	263.370.140.269
Số cuối kỳ	1.460.192.205.477	1.460.192.205.477
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu kỳ	1.194.819.659.471	1.194.819.659.471
Tăng trong kỳ	71.885.087.157	71.885.087.157
- Khấu hao trong kỳ	71.885.087.157	71.885.087.157
Số cuối kỳ	1.266.704.746.628	1.266.704.746.628
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	2.002.405.737	2.002.405.737
Tại ngày cuối kỳ	193.487.458.849	193.487.458.849

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Đầu tư Xây dựng cơ bản	380.254.262.911	368.447.695.018
Xây dựng Khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III (i)	333.497.679.728	36.162.295.331
Xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	282.735.343.255
Dự án Cảng Yên Lệnh (ii)	45.228.586.733	47.096.035.517
Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền (iii)	1.527.996.450	1.158.476.450
Dự án xây dựng Gara ô tô	-	1.032.901.199
Trung tâm thương mại Bến xe	-	262.643.266
	380.254.262.911	368.447.695.018

(i) Giá trị đầu tư dở dang của dự án xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú đáp ứng nhu cầu của công nhân, chuyên gia tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1832606138 ngày 25 tháng 01 năm 2024 cấp bởi BQL các KCN tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình), với diện tích khoảng 33.711 m², tổng số vốn đầu tư là 793.377.669.000 VND.

(ii) Thông tin chi tiết Dự án Cảng Yên Lệnh:

- + Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc
- + Địa điểm xây dựng: Xã Mộc Nam, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- + Mục đích xây dựng: Xây dựng cảng hàng hoá trên Sông Hồng;
- + Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
- + Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay ngân hàng;
- + Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 VND;
- + Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Bắt đầu triển khai từ tháng 02/2019 và dự kiến hoàn thành năm 2024;
- + Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

(iii) Thông tin chi tiết Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền:

- + Tên dự án: Xây dựng HTKT khu thương mại dịch vụ và nhà ở Thành Đạt;

- + Địa điểm xây dựng: Xã Liêm Tuyền, xã Liêm Tiết, Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- + Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
- + Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vay vốn ngân hàng;
- + Tổng mức đầu tư: 103.350.036.000 VND;
- + Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ năm 2018 đến năm 2026;
- + Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Thực hiện giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.13. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH VND	Giá trị hợp lý	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	39.000.000.000	17.727.083.512	-	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	17.727.083.512	(i)	39.000.000.000
	39.000.000.000	17.727.083.512	-	39.000.000.000

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tóm tắt tình hình hoạt động của công ty liên kết trong kỳ:

Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực vận tải logistic.

4.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả

4.14.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,00%	20,00%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.070.436.218	1.106.619.393
	2.070.436.218	1.106.619.393

4.14.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,00%	20,00%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.254.583.298	4.254.583.298
	4.254.583.298	4.254.583.298

4.15. Lợi thế thương mại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
NGUYỄN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	22.098.644.084	22.098.644.084
Số dư cuối kỳ	22.098.644.084	22.098.644.084
PHÂN BỐ LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	13.259.186.448	11.049.322.040
Khấu hao trong kỳ	1.104.932.204	1.104.932.204
Số dư cuối kỳ	14.364.118.652	12.154.254.244
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	8.839.457.636	11.049.322.044
Tại ngày cuối kỳ	7.734.525.432	9.944.389.840

4.16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP MLS	8.686.896.354	8.686.896.354	-	-
Sở Tài chính Hà Nam	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	1.727.836.000	1.727.836.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	1.212.080.991	1.212.080.991	-	-
Công ty TNHH Vận tải Thành Hằng	-	-	1.837.904.000	1.837.904.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	-	-	1.421.852.005	1.421.852.005
Các đối tượng khác	7.180.941.924	7.180.941.924	5.516.879.875	5.516.879.875
	20.836.780.269	20.836.780.269	10.805.660.880	10.805.660.880

4.17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai- HTKT (i)	50.798.017.600	50.798.017.600
Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT (i)	28.618.399.800	28.618.399.800
Các đối tượng khác	4.077.554.193	2.036.471.949
	83.493.971.593	81.452.889.349

(i) Công ty thực hiện thiết kế, thi công dự án Đầu tư xây dựng mới cơ sở số 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức và Bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại, hai dự án mới thi công lại nên chủ đầu tư chưa nghiệm thu cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

4.18. Chi phí phải trả

4.18.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí môi giới bất động sản	3.201.012.606	-
Trích trước chi phí thi công (i)	246.367.221.687	-
Các khoản khác	175.000.000	127.222.222
	249.743.234.293	127.222.222

(i) Bao gồm các chi phí thi công, duy tu, sửa chữa của giai đoạn I và giai đoạn II của KCN Đồng Văn III.

4.18.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí thi công	-	273.355.394.687
	-	273.355.394.687

4.19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu về cho thuê khách sạn, mặt bằng	1.066.012.000	1.012.349.091
Tiền quản lý KCN Đồng Văn III	5.022.779.704	-
	6.088.791.704	1.012.349.091

4.20. Phải trả khác

4.20.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược (i)	34.221.687.000	92.587.530.269
Chi trả tiền cổ tức	27.892.714.217	-
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	79.979.380	-
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	84.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.423.800	-
	62.279.804.397	92.587.530.269

(i) Đây là khoản đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng và đất tại KCN Đồng Văn III.

4.20.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược	171.908.017	143.408.017
Các khoản phải trả phải nộp khác	46.644.917.793	46.644.917.793
<i>Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam (i)</i>	<i>24.759.141.793</i>	<i>24.759.141.793</i>
<i>UBND tỉnh Hà Nam (ii)</i>	<i>21.885.776.000</i>	<i>21.885.776.000</i>
	46.816.825.810	46.788.325.810

(i) Đây là khoản lãi tiền vay phải trả cho khoản vay phục vụ mục đích để giải phòng mặt bằng KCN Đồng Văn III.

(ii) Quyết định số 295/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam ngày 31/01/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh quyết toán vốn đầu tư hoàn thành công trình tiểu dự án: Xây dựng hệ thống cấp nước sạch xã Liêm Tuyền, Liêm Tiết, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam thuộc hợp phần cấp nước chương trình nước sạch và vệ sinh môi trường dựa trên kết quả tỉnh Hà Nam.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
4.21. Vay và nợ thuê tài chính						
4.21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>	33.532.752.261	33.532.752.261	-	33.532.752.261	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam	26.912.114.997	26.912.114.997	-	26.912.114.997	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	6.620.637.264	6.620.637.264	-	6.620.637.264	-	-
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.21.2)</i>	12.496.000.000	12.496.000.000	4.700.000.000	7.796.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	46.028.752.261	46.028.752.261	4.700.000.000	41.328.752.261	9.400.000.000	9.400.000.000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

4.21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	56.100.695.150	56.100.695.150	11.654.767.357	11.982.552.000	55.772.910.507	55.772.910.507
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	7.073.000.000	7.073.000.000	10.000.000.000	7.073.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (2)	8.387.234.000	8.387.234.000	1.654.767.357	209.552.000	9.832.449.357	9.832.449.357
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	40.640.461.150	40.640.461.150	-	4.700.000.000	35.940.461.150	35.940.461.150
Trong đó:	56.100.695.150	56.100.695.150	11.654.767.357	11.982.552.000	55.772.910.507	55.772.910.507
Số phải trả trong vòng 12 tháng:	12.496.000.000	12.496.000.000			9.400.000.000	9.400.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	12.496.000.000	12.496.000.000			9.400.000.000	9.400.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	3.096.000.000	3.096.000.000			-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	9.400.000.000	9.400.000.000			9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	43.604.695.150	43.604.695.150			46.372.910.507	46.372.910.507

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

(1) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 07/25/HDDADT/HNA ngày 14/04/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 1 ngày 30/05/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam; số tiền cho vay tối đa là 250.000.000.000 VND; thời hạn cho vay tối đa 120 tháng; lãi suất vay ưu đãi là 6,5%/năm có định hai năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; phương thức cho vay từng lần; mục đích vay để tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III; biện pháp bảo đảm khoản vay: thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 09/25/HĐTC/HNA ký ngày 14 tháng 03 năm 2025; thế chấp tài sản là quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng, quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản hình thành trong tương lai của Dự án; đồng sản (đã hình thành hoặc chưa hình thành) thuộc dự án, các khoản phải thu, quyền thu tiền, quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/cho thuê và các dịch vụ khác phát sinh nguồn thu từ Dự án theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 11/2025/HĐTC/HNA ngày 14/03/2025. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 10.000.000.000 VND.

(2) Là khoản vay vốn dài hạn do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2019 nhằm mục đích thực hiện dự án NƯỚC SẠCH LIÊM TUYỀN - LIÊM KHIẾT. Thời hạn vay là 21 năm, lãi suất cho vay 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết.

(3) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ký ngày 10/07/2023, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND, lãi suất cho vay quy định trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc tại xã Mộc Nam và Chuyên Ngoại. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên liên quan là ông Nguyễn Huy Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thanh Tâm – Thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2010/HĐTC ngày 02/07/2010;
- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/HĐTC ngày 20/06/2016;
- Các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 02/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/04/2019, 04/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/08/2019, 05/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 06/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 03/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 05/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 01/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 02/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 01/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/08/2021;
- Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm online số 02/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 25/08/2021, và toàn bộ tài sản HTTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc

4.22. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng chi phí sửa chữa Hạ tầng KCN (*)	Tổng
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	271.433.118.457	271.433.118.457
Trích lập dự phòng phải trả bổ sung trong kỳ (i)	21.774.860.038	21.774.860.038
Số dư cuối kỳ	293.207.978.495	293.207.978.495

(i) Là khoản trích lập dự phòng sửa chữa cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trong các kỳ tiếp theo do Công ty ghi nhận doanh thu một lần.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.23. Vốn chủ sở hữu

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	493.444.160.000	114.638.546.830	350.357.191.545	274.502.255.340	1.232.942.153.715
Tăng trong năm trước	81.443.690.000	-	120.416.761.222	55.785.428.431	81.443.690.000
- Lãi trong năm trước	-	-	120.416.761.222	55.785.428.431	176.202.189.653
- Tăng vốn trong năm	81.443.690.000	-	-	-	81.443.690.000
Giảm trong năm trước	-	37.624.438.918	(121.048.362.454)	(86.368.651.285)	(169.792.574.821)
- Trích quỹ ĐTPT	-	37.624.438.918	(37.624.438.918)	-	-
- Trích quỹ KTPL	-	-	(1.980.233.536)	(1.066.279.646)	(3.046.513.182)
- Chi trả cổ tức	-	-	(81.443.690.000)	(85.302.371.639)	(166.746.061.639)
Số dư cuối năm trước	574.887.850.000	152.262.985.748	349.725.590.313	243.919.032.486	1.320.795.458.547
Số dư đầu kỳ này	574.887.850.000	152.262.985.748	349.725.590.313	243.919.032.486	1.320.795.458.547
Tăng trong kỳ	91.972.700.000	-	170.672.538.153	82.859.742.399	345.504.980.552
- Lãi trong kỳ	-	-	170.672.538.153	82.859.742.399	253.532.280.552
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm	91.972.700.000	-	-	-	91.972.700.000
Giảm trong kỳ	-	50.764.739.873	(143.773.454.973)	(28.450.568.500)	(121.459.283.600)
- Trích quỹ ĐTPT	-	50.764.739.873	(50.764.739.873)	-	-
- Trích quỹ KTPL	-	-	(1.036.015.100)	(557.854.283)	(1.593.869.383)
- Chia cổ tức	-	-	(91.972.700.000)	(27.892.714.217)	(119.865.414.217)
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	203.027.725.621	376.624.673.493	298.328.206.385	1.544.841.155.499

4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Huy Cường Bà Nguyễn Thanh Tâm Ông Nguyễn Quang Trí Cổ đông khác	194.831.980.000	29,22%	167.958.610.000	29,22%
	38.893.660.000	5,83%	33.529.030.000	5,83%
	35.164.760.000	5,27%	30.314.460.000	5,27%
	397.970.150.000	59,68%	343.085.750.000	59,68%
	666.860.550.000	100,00%	574.887.850.000	100,00%

4.23.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	574.887.850.000	493.444.160.000
Vốn góp tăng trong kỳ	91.972.700.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	666.860.550.000	493.444.160.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	91.972.700.000	81.443.690.000

4.23.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	57.488.785
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.686.055	57.488.785
+ Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dollar Mỹ (USD)	6.110,79	6.149,69

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán bê tông	10.948.369.907	16.537.100.060
Doanh thu xây lắp	20.849.397.363	42.884.575.444
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	390.151.700.147	141.722.024.028
Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu	37.574.881.022	38.348.641.513
Doanh thu khác	47.470.063.999	28.647.572.118
	506.994.412.438	268.139.913.163
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	11.545.519	22.063.081

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán bê tông	8.109.452.902	14.770.651.698
Giá vốn xây lắp	17.082.964.040	27.465.530.931
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	101.648.188.741	51.230.917.801
Giá vốn bán hàng hóa xăng, dầu	35.330.500.160	36.509.653.275
Giá vốn khác	23.321.733.943	19.374.554.216
	185.492.839.786	149.351.307.921

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	12.923.690.196	18.636.275.089
	12.923.690.196	18.636.275.089

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	286.197.449	2.585.801.080
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.654.767.357	-
	1.940.964.806	2.585.801.080

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	1.139.413.415	1.210.061.439
Chi phí môi giới bất động sản	2.947.851.012	547.752.937
	4.087.264.427	1.757.814.376

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.525.457.744	1.784.071.284
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.642.420	
Chi phí khấu hao TSCĐ, lợi thế thương mại	1.757.361.393	1.737.151.577
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	74.668.000	9.690.200
Hoàn nhập dự phòng	(649.852.500)	-
Dự phòng phải thu khó đòi	1.666.461.090	4.830.016.752
Chi phí bằng tiền khác	3.107.744.003	3.955.155.306
	9.500.482.150	12.316.085.119

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	179.177.971	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	5.740.000.000	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	5.560.822.029	-
Thu nhập khác	46.470.994	200
	225.648.965	200

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	288.244.677	123.306.142
	288.244.677	123.306.142

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN hiện hành	66.265.492.026	23.964.293.943
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	66.265.492.026	23.964.293.943

5.10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(963.816.825)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(963.816.825)	-
Tổng Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(963.816.825)	-

5.11. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 được dựa trên lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 57.488.785 cổ phiếu chi tiết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	170.672.538.153	65.330.734.979
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	170.672.538.153	65.330.734.979
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	57.488.785	49.344.416
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	2.969	1.324
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	9.197.270	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.559	1.324

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa xác định được số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm năm 2025. Do đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

(i) Công ty phát hành thành công để trả cổ tức năm 2024 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025 và đã hoàn thành niêm yết bổ sung ngày 03 tháng 07 năm 2025

5.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	94.331.163.438	97.256.954.574
Chi phí nhân công	4.973.629.115	6.309.234.852
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	38.289.159	15.039.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.336.529.229	52.083.990.554
Thuế, phí và lệ phí	79.389.253	27.509.610
Chi phí dự phòng	1.666.461.090	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.403.369.232	16.355.364.364
Chi phí khác bằng tiền	8.203.861.524	12.358.182.405
	268.032.692.040	184.406.275.917

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	10.000.000.000	6.269.899.857
	10.000.000.000	6.269.899.857

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	45.515.304.261	3.751.278.000
	45.515.304.261	3.751.278.000

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7.2. Giao dịch và số dư với các 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.

7.2.1. 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/Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc/Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán

trường). 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty con	198.453.843	198.124.153
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	56.174.306	51.805.015
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)	44.796.865	37.105.962
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)	41.984.896	36.450.000
Ban kiểm soát			
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban	52.159.500	45.113.269
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)	47.448.965	48.487.307
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)	52.882.205	53.148.462
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên	40.873.949	36.360.577
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	48.166.095	38.879.616
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/04/2025)	51.545.380	39.681.450
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	109.497.900	94.689.300
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	43.402.800	41.647.200
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Phó Giám đốc công ty con	102.599.192	94.707.233
		889.985.896	816.199.544

7.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	Ninh Bình	Ông Nguyễn Minh Hoàn chủ tịch Công ty là cổ đông lớn của công ty con

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau :

	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty TNHH Quang Anh	Doanh thu bán xăng dầu	11.545.519	22.063.081
Thu tiền bán hàng			
Công ty TNHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	12.700.069	24.269.389
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	Mua hàng hóa dịch vụ	113.681.527.000	-
Thanh toán cho nhà cung cấp			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	Thanh toán tiền thi công	55.000.000.000	-

Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan khác:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	38.377.650.800	38.377.650.800
Trả trước cho người bán		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	1.318.473.000	60.000.000.000

7.3. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Ninh Bình nên Công ty không trình bày Báo cáo theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chi tiêu	Xây lắp công trình		Bán thành phẩm bê tông		Bán xăng dầu		Cho thuê bất động sản đầu tư		Hoạt động khác		Tổng bộ phận đã báo cáo	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.849.397.363		10.948.369.907		37.574.881.022		390.151.700.147		47.470.063.999		506.994.412.438	
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-		-		-		-		-		-	
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	17.082.964.040		8.109.452.902		35.330.500.160		101.648.188.741		23.321.733.943		185.492.839.786	
4. Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.766.433.323		2.838.917.005		2.244.380.862		288.503.511.406		24.148.330.056		321.501.572.652	
5. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-		-		-		-		6.580.053.956		6.580.053.956	
6. Tài sản bộ phận cuối kỳ	76.160.785.370		39.993.311.851		137.257.322.071		1.425.185.552.342		173.403.446.287		1.852.000.417.921	
7. Tài sản không phân bổ cuối kỳ	-		-		-		-		-		591.468.805.272	
Tổng Tài sản cuối kỳ	76.160.785.370		39.993.311.851		137.257.322.071		1.425.185.552.342		173.403.446.287		2.443.469.223.193	
8. Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	36.317.800.039		19.071.088.824		65.452.108.361		679.609.639.754		82.688.639.012		883.139.275.990	
9. Nợ phải trả không phân bổ cuối kỳ	-		-		-		-		-		15.488.791.704	
Tổng Nợ phải trả cuối kỳ	36.317.800.039		19.071.088.824		65.452.108.361		679.609.639.754		82.688.639.012		898.628.067.694	

008
VÀ
C T
H
M

7.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế



Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 15 tháng 08 năm 2025



**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:124/2025/CV-DTD

Hà Nam, ngày 19 tháng 08 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo
tài chính riêng và hợp nhất kết thúc ngày
30/06/2025

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 30/06/2025 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 2025 (BCTC riêng sx 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 73.551.113.888 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 166.590.045.543 đồng, giảm 93.038.931.655 đồng tương đương giảm 55,86%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2025 (BCTC hợp nhất sx 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 253.532.280.552 đồng, tăng 156.854.700.681 đồng so với cùng kỳ năm trước là 96.677.579.871 đồng tương đương tăng 162,2%.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Soát xét 2025:

Tuy Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng 101.959.814.065 đồng so với năm trước nhưng Nguyên nhân giảm Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng sx 2025 so với cùng kỳ năm trước do Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ là 54.051.341.858 đồng giảm 104.727.437.898 đồng so với cùng kỳ năm trước là 158.778.779.756 đồng và giá vốn hàng bán năm này là 188.156.205.907 đồng tăng 91.245.878.900 đồng so với năm trước.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2025:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất sx 2025 tăng 156.854.700.681 đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng mạnh.



Cụ thể, Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý tăng từ 141.722.024.028 đồng(kỳ trước) lên 390.151.700.147 (kỳ này).

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 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 2025 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

