

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

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

Số: 24/2026/CBTT

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Ha Nam, March 27, 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 1 điều 10 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) kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/*In accordance with the regulations stipulated in Clause 4, Article 14 and Clause 1, Article 10 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 year ended 31 December 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 Phủ Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhhdathn2010@gmail.com
Website: <http://thanhhdathanam.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/Content of the disclosed information

- BCTCKT năm 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 that require an explanation of the reasons:

+ 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

☐

Không

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

☒

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệch trên 5% so với BCTC trước kiểm toán/*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 :*

☐

Có

☒

Không

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

☐

Có

☒

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/03/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/> This information was published on the company's website on 27/03/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn>.

- 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên:** Không có/
Report on transactions with a value of 35% or more of total assets: Not availabel

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/We hereby



commit that the disclosed information above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

**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 tổng hợp đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	3 - 4
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	10 – 46

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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 31 ngày 11 tháng 08 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 năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Huy Cương	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 kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tổng hợp.

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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 08/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 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 26 tháng 03 năm 2026

Số: 30061/2025/BCTC/IAVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 tổng hợp.



NGUYỄN THỊ THỦY

Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

ĐỖ THỊ THU HUYỀN

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2991-2024-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		463.969.103.352	416.121.828.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	211.404.745.736	212.681.770.479
1. Tiền	111		154.860.466.365	192.276.809.588
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.544.279.371	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		80.351.851.916	6.014.255.412
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	80.351.851.916	6.014.255.412
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.202.618.816	67.379.443.137
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	74.025.757.624	80.618.523.341
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	6.716.393.316	15.709.651.936
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	31.800.754.972	-
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(30.340.287.096)	(28.948.732.140)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	79.857.372.988	110.212.487.135
1. Hàng tồn kho	141		79.857.372.988	110.212.487.135
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.152.513.896	19.833.872.009
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	498.880.297	997.790.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.722.999.633	17.905.318.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	930.633.966	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		653.065.760.914	673.937.710.249
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.908.707.155	53.082.015.955
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	55.908.707.155	53.082.015.955
II. Tài sản cố định	220		305.017.683.564	325.903.654.350
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	305.017.683.564	325.903.654.350
- Nguyên giá	222		412.264.408.909	448.053.715.371
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.246.725.345)	(122.150.061.021)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		47.711.176.826	49.550.056.432
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	47.711.176.826	49.550.056.432
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	244.428.193.369	245.401.983.512
1. Đầu tư vào công ty con	251		227.674.900.000	227.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(22.246.706.631)	(21.272.916.488)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.117.034.864.266	1.090.059.538.421

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		170.103.811.461	238.659.098.029
I. Nợ ngắn hạn	310		116.639.742.432	173.025.218.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	12.512.907.835	7.000.853.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	81.045.792.063	113.294.786.152
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	11.483.256.679	2.846.213.734
4. Phải trả người lao động	314		1.257.083.817	2.715.041.664
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	81.000.000	127.222.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	675.160.728	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	184.541.310	-
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	9.400.000.000	46.028.752.261
II. Nợ dài hạn	330		53.464.069.029	65.633.879.167
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	21.977.276.000	22.029.184.017
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	31.486.793.029	43.604.695.150
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		946.931.052.805	851.400.440.392
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	946.931.052.805	851.400.440.392
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		280.070.502.805	276.512.590.392
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		184.539.890.392	98.276.676.838
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		95.530.612.413	178.235.913.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.117.034.864.266	1.090.059.538.421

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 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	391.407.436.970	262.305.870.799
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		391.407.436.970	262.305.870.799
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	324.615.380.705	214.752.151.690
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		66.792.056.265	47.553.719.109
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	60.219.678.625	162.394.279.162
7. Chi phí tài chính	22	6.4	5.663.638.599	2.600.380.775
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.918.236.090	5.646.211.192
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.997.595.447	2.249.750.827
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	10.315.713.411	22.107.793.608
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		108.034.787.433	182.990.073.061
11. Thu nhập khác	31	6.7	305.648.965	200
12. Chi phí khác	32	6.8	309.274.433	265.042.520
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(3.625.468)	(265.042.320)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		108.031.161.965	182.725.030.741
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	12.500.549.552	4.489.117.187
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		95.530.612.413	178.235.913.554


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 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		108.031.161.965	182.725.030.741
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		18.154.646.417	17.093.883.770
- Các khoản dự phòng	03		2.365.345.099	8.977.277.465
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.684.108.879	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(60.478.856.596)	(162.394.279.162)
- Chi phí lãi vay	06		1.918.236.090	5.646.211.192
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.674.641.854	52.048.124.006
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.964.502.799)	30.354.531.614
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		30.355.114.147	(16.236.860.389)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.438.969.268	13.424.413.874
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		498.910.317	3.805.828.364
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.918.236.090)	(5.646.211.192)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.841.867.274)	(1.447.261.063)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		90.243.029.423	76.302.565.214
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(990.618.054)	(73.541.442.945)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		5.820.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(579.235.650.216)	(150.342.454.061)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		504.898.053.712	150.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.418.923.653	162.394.279.162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.089.290.905)	88.510.382.156

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	42.543.072.118
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(50.430.763.261)	(16.958.838.857)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài</i>	<i>40</i>		<i>(50.430.763.261)</i>	<i>25.584.233.261</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> <i>(50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(1.277.024.743)</i>	<i>190.397.180.631</i>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		212.681.770.479	22.284.589.848
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i> <i>(70=50+60+61)</i>	<i>70</i>		<i>211.404.745.736</i>	<i>212.681.770.479</i>

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 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính tổng hợp 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. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 31 ngày 11/08/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 31 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 31 tháng 12 năm 2025 là 666.860.550.000 đồng; tương đương 66.686.055 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 118 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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, bán xăng dầu và dịch vụ khách sạn, lưu trú.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, 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 trường, một số 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp

Trong năm không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp.

1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp

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 Hỗ trợ 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

Đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Duy Tiên – Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (đã giải thể ngày 25/06/2025)	Phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đảm bảo tính so sánh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp 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

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước);
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 05 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200;
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm hoạt động. 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.

4.2. 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.

4.3. 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 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 các khoản đầu tư.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

4.4. 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 nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án.

4.5. 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.

4.6. 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:

	Năm nay
Nhà xưởng và vật kiến trúc	15 – 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

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

4.8. 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 năm tài chính. 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.

4.9. 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.

4.10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế 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.

4.11. 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 riêng 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.

4.12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng 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.

4.13. 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.

4.14. 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 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.

4.15. 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 năm tài chính. 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 năm tài chính.
- 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 tổng hợp 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 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, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn

4.20. 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 tổng hợp vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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.

4.21. 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.

4.22. 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

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.051.407.334	3.930.651.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	152.809.059.031	188.346.158.368
Các khoản tương đương tiền (i)	56.544.279.371	20.404.960.891
	211.404.745.736	212.681.770.479

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	80.351.851.916	80.351.851.916	6.014.255.412	6.014.255.412
Tiền gửi có kỳ hạn	80.351.851.916	80.351.851.916	6.014.255.412	6.014.255.412
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (i)	10.000.000.000	10.000.000.000	5.677.594.733	5.677.594.733
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iv)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (v)	351.851.916	351.851.916	336.660.679	336.660.679
	80.351.851.916	80.351.851.916	6.014.255.412	6.014.255.412

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam ngày 08/12/2025 số tiền là 10.000.000.000 VND.

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Phương Đông ngày 03/11/2025 số tiền là 20.000.000.000 VND.

(iii) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội ngày 01/11/2025 số tiền là 30.000.000.000 VND.

(iv) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ngày 04/11/2025 số tiền là 20.000.000.000 VND.

(v) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2023 quay vòng tại ngày 18/01/2025 số tiền là 351.851.916 VND.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	30.810.239.606	-
Công ty Cổ Phần Xây dựng công trình PLC Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kê Phủ Vân	- 7.624.553.000	31.455.994.785 7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	5.469.766.781
Công ty Cổ Phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	3.859.468.427
Công ty TNHH Thuận An	3.243.309.176	2.081.079.422
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	1.803.128.000
Công ty TNHH Thắng Lợi Thanh Liêm	-	1.865.870.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc Tân Minh Nhân	-	1.832.142.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây Dựng Hải Lý	-	790.903.200
Các khoản phải thu khách hàng khác	22.112.503.999	23.835.617.226
	74.025.757.624	80.618.523.341
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 9.2)	30.810.239.606	31.841.896.800

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại Huyền Quý	1.655.674.487	1.023.679.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	1.000.403.580	1.000.403.580
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	987.900.000	987.900.000
Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Hà Nam	919.457.000	919.457.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trần Anh	715.467.000	715.467.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	111.194.899	2.940.112.200
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	-	2.342.296.662
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
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Dịch vụ Phát An	-	1.271.000.000
Các khoản trả trước người bán khác	1.326.296.350	745.168.482
	6.716.393.316	15.709.651.936

Các khoản trả trước cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền là 3.546.085.580 VND (tại ngày 31/12/2024 là 4.569.764.580 VND) 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, Công ty đang chờ chủ đầu tư nghiệm thu

cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt để Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt nghiệm thu cho các nhà thầu phụ.

5.5. Phải thu khác

5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu cổ tức được chia	31.800.754.972	-	-	-
	31.800.754.972	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 9.2)	31.800.754.972		-	

4.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khác	55.908.707.155	-	53.082.015.955	-
+ Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội(i)	34.536.358.800	-	31.709.667.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (ii)	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (iii)	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
Cộng	55.908.707.155	-	53.082.015.955	-

(vi) 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 phần 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 ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

(vii) 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.

(viii) 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.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

5.6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.				
- Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phù Lý - Kè Phù Vân	Từ 1 - 2 năm	7.624.553.000	1 năm	7.624.553.000
- Công ty Cổ phần Hancorp	Trên 3 năm	5.472.555.416	Trên 3 năm	5.469.766.781
- Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	3.859.468.427	Trên 3 năm	3.859.468.427
- Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTK Lô E	Từ 2- 3 năm	1.331.789.000	Từ 1-2 năm	1.331.789.000
- Ban QL phát triển KĐT mới - TT y tế chất lượng cao tỉnh Hà Nam	Từ 2- 3 năm	1.287.184.300	Từ 1-2 năm	1.287.184.300
- Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	Từ 2- 3 năm	1.151.566.000	Từ 1-2 năm	1.151.566.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	Trên 3 năm	1.085.543.625	Trên 3 năm	1.085.543.625
- Công ty cổ phần Vinaconex 25	Trên 3 năm	896.072.364	Trên 3 năm	896.072.364
- Công ty Cổ phần Hồng Hà	Trên 3 năm	634.098.195	Trên 3 năm	634.098.195
- Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	Trên 3 năm	1.034.430.000	Trên 3 năm	1.034.430.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	Trên 3 năm	657.610.000	Trên 3 năm	657.610.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	Từ 1 - 2 năm	46.245.000	1 năm	46.245.000
- Các đối tượng khác	Trên 3 năm	5.261.960.404	Trên 3 năm	4.918.708.948
		30.343.075.731		29.997.035.640
		(30.340.287.096)		(28.948.732.140)

5.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	1.818.536.882	-	9.884.166.520	-
Chi phí SXKD dở	77.575.426.766	-	99.724.855.120	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	823.282.372	-	22.121.940.814	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	16.778.273.461	-	12.007.358.425	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	21.687.092.251	-	16.000.391.827	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	26.658.536.566	-	21.949.614.828	-
- Các công trình khác	11.628.242.116	-	27.645.549.226	-
Hàng hóa	463.409.340	-	603.465.495	-
	79.857.372.988	-	110.212.487.135	-

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	498.880.297	997.790.614
	498.880.297	997.790.614

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/Đã VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	-	930.633.966	32.197.557.411	32.197.557.411	-	930.633.966
Thuế thu nhập doanh	2.573.971.941	-	12.500.549.552	3.841.867.274	11.232.654.219	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	128.432	9.203.587	1.610.128	7.593.459	-
Thuế tài nguyên	96.000.000	-	1.227.195.600	1.323.195.600	-	-
Phí, lệ phí và các loại thuế	176.241.793	-	370.891.630	304.124.422	243.009.001	-
	2.846.213.734	930.762.398	46.305.397.780	37.668.354.835	11.483.256.679	930.633.966

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

5.10. 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 năm	263.898.772.584	142.907.141.204	32.409.742.915	848.685.454	7.989.373.214	448.053.715.371
Tăng trong năm	2.628.625.842	153.690.000	-	47.181.818	-	2.829.497.660
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
- Mua trong năm	-	-	-	47.181.818	-	47.181.818
Giảm trong năm	-	(29.686.785.940)	(8.932.018.182)	-	-	(38.618.804.122)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(29.686.785.940)	(8.932.018.182)	-	-	(38.618.804.122)
Số cuối năm	266.527.398.426	113.374.045.264	23.477.724.733	895.867.272	7.989.373.214	412.264.408.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	23.683.326.658	70.038.987.881	23.073.775.155	848.167.777	4.505.803.550	122.150.061.021
Tăng trong năm	7.377.216.460	7.769.320.786	2.559.767.190	517.677	447.824.304	18.154.646.417
- Khấu hao trong năm	7.377.216.460	7.769.320.786	2.559.767.190	517.677	447.824.304	18.154.646.417
Giảm trong năm	-	(24.619.051.022)	(8.438.931.071)	-	-	(33.057.982.093)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(24.619.051.022)	(8.438.931.071)	-	-	(33.057.982.093)
Số cuối năm	31.060.543.118	53.189.257.645	17.194.611.274	848.685.454	4.953.627.854	107.246.725.345
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	240.215.445.926	72.868.153.323	9.335.967.760	517.677	3.483.569.664	325.903.654.350
Tại ngày cuối năm	235.466.855.308	60.184.787.619	6.283.113.459	47.181.818	3.035.745.360	305.017.683.564

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.778.205.706 VND (tại ngày 31/12/2024 là 56.146.949.960 VND)
- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 20.446.324.007 VND (tại ngày 31/12/2024 là 25.146.274.234 VND)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Mẫu số B 09 - DN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Cảng Yên Lệnh (i)	46.183.180.376	47.096.035.517
Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền (ii)	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
	47.711.176.826	49.550.056.432

(i) 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 Cổ phần 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 31/12/2025: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

(ii) 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 Cổ phần 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 31/12/2025: 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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

5.12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	227.674.900.000	-	227.674.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công Nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	227.674.900.000	-	227.674.900.000	-
		(i)		(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	39.000.000.000	(22.246.706.631)	39.000.000.000	(21.272.916.488)
Công ty Cổ phần Tân Cảng- Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	(22.246.706.631)	39.000.000.000	(21.272.916.488)
		(i)		(i)
	266.674.900.000	(22.246.706.631)	266.674.900.000	(21.272.916.488)

(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 con, công ty liên kết :

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp. Trong năm, Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực vận tải logistic.

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng VND	Giá trị VND	Số có khả năng VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	2.452.177.263	2.452.177.263	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	2.168.469.220	2.168.469.220	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	1.727.836.000	1.727.836.000	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Nhà Việt	1.029.599.340	1.029.599.340	-	-
Công ty TNHH Công nghệ Tin học và Trắc địa Bản đồ Sông Châu	395.279.000	395.279.000	395.279.000	395.279.000
Công ty TNHH Vận tải Thành Hằng	-	-	1.837.904.000	1.837.904.000
Công ty Cổ phần Silkroad Hà Nội	-	-	347.800.000	347.800.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành	-	-	1.421.852.005	1.421.852.005
Phải trả các đối tượng khác	4.739.547.012	4.739.547.012	2.998.018.733	2.998.018.733
	12.512.907.835	12.512.907.835	7.000.853.738	7.000.853.738

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai- HTKT	28.618.399.800	28.618.399.800
Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	50.798.017.600	50.798.017.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	31.841.896.800
Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.629.374.663	2.036.471.952
	81.045.792.063	113.294.786.152
Người mua trả tiền trước ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 9.2)	-	31.841.896.800

5.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí kiểm toán	81.000.000	127.222.222
	81.000.000	127.222.222

5.16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng và phòng	675.160.728	1.012.349.091
	675.160.728	1.012.349.091

5.17. Phải trả khác

5.17.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	168.000.000	-
Kinh phí công đoàn	10.241.310	-
Các khoản khác	6.300.000	-
	184.541.310	-

5.17.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	91.500.000	143.408.017
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.885.776.000	21.885.776.000
UBND tỉnh Hà Nam(i)	<i>21.885.776.000</i>	<i>21.885.776.000</i>
	21.977.276.000	22.029.184.017

- (i) 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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

5.18. Vay và nợ thuế tài chính	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
5.18.1. Vay và nợ thuế 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 5.18.2)</i>	12.496.000.000	12.496.000.000			9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	46.028.752.261	46.028.752.261	-	33.532.752.261	9.400.000.000	9.400.000.000

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

5.18.2. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	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	1.684.108.879	16.898.011.000	40.886.793.029	40.886.793.029
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	7.073.000.000	7.073.000.000	-	7.073.000.000	-	-
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (1)	8.387.234.000	8.387.234.000	1.684.108.879	425.011.000	9.646.331.879	9.646.331.879
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	40.640.461.150	40.640.461.150	-	9.400.000.000	31.240.461.150	31.240.461.150
Trong đó:	56.100.695.150	56.100.695.150	1.684.108.879	16.898.011.000	40.886.793.029	40.886.793.029
Số phải trả trong vòng 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	3.096.000.000	3.096.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	9.400.000.000	9.400.000.000	-	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	43.604.695.150	43.604.695.150			31.486.793.029	31.486.793.029

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

- (1) 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.
- (2) 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-THANHĐAT 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 Cương – 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 từ 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;
 - Toàn bộ tài sản HTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc.

5.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	493.444.160.000	179.720.366.838	673.164.526.838
Tăng vốn trong năm trước	81.443.690.000	-	81.443.690.000
- <i>Lãi trong năm trước</i>	-	178.235.913.554	178.235.913.554
- <i>Phân phối lợi nhuận</i>	-	(81.443.690.000)	(81.443.690.000)
Số dư cuối năm trước	574.887.850.000	276.512.590.392	851.400.440.392
Số dư đầu năm nay	574.887.850.000	276.512.590.392	851.400.440.392
Tăng vốn trong năm	91.972.700.000	-	91.972.700.000
- <i>Lãi trong năm</i>		95.530.612.413	95.530.612.413
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)</i>		(91.972.700.000)	(91.972.700.000)
Số dư cuối năm nay	666.860.550.000	280.070.502.805	946.931.052.805

(i) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, cổ phiếu phát hành thêm trong năm đã được thực hiện như sau:

	Số lượng (Cổ phiếu)	Số tiền (VND)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	9.197.270	91.972.700.000
Cộng	9.197.270	91.972.700.000

5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	574.887.850.000	493.444.160.000
Vốn góp tăng trong năm	91.972.700.000	81.443.690.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	666.860.550.000	574.887.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	81.443.690.000	69.291.270.000

5.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	49.344.416
- 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	57.488.785
+ Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	đồng/CP.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán bê tông	10.948.369.907	41.941.857.843
Doanh thu xây lắp	232.174.184.767	85.453.141.626
Doanh thu xăng dầu	78.867.225.663	75.765.289.895
Doanh thu Khác	69.417.656.633	59.145.581.435
	391.407.436.970	262.305.870.799
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 9.2)	211.424.405.539	42.540.158.372

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán bê tông	8.109.452.902	37.552.656.585
Giá vốn xây lắp	210.885.847.455	82.002.263.315
Giá vốn xăng dầu	73.457.418.300	72.365.882.866
Giá vốn bán hàng khác	32.162.662.048	22.831.348.924
	324.615.380.705	214.752.151.690

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.418.923.653	3.975.588.978
Lãi từ các khoản đầu tư	51.800.754.972	158.418.690.184
	60.219.678.625	162.394.279.162
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 9.2)	51.800.754.972	158.418.690.184

6.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.918.236.090	5.646.211.192
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	973.790.143	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.684.108.879	-
Chi phí tài chính khác	1.087.503.487	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(3.045.830.417)
	5.663.638.599	2.600.380.775

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	2.997.595.447	2.249.750.827
	2.997.595.447	2.249.750.827

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	1.321.336.449	1.983.873.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	917.252.246	859.911.981
Thuế, phí và lệ phí	16.171.320	18.148.400
Hoàn nhập dự phòng	(649.852.500)	(934.458.998)
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	2.041.407.456	12.957.566.880
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.669.398.440	7.222.751.582
	10.315.713.411	22.107.793.608

6.7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	259.177.971	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	5.820.000.000	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	5.560.822.029	-
Thu nhập khác	46.470.994	200
	305.648.965	200

6.8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	309.274.433	265.042.520
	309.274.433	265.042.520

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	12.500.549.552	4.489.117.187
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.500.549.552	4.489.117.187

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	108.031.161.965	182.725.030.741
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.086.443.767	857.647.596
+) Lỗi của chi nhánh	1.433.334.274	-
+) Chi phí không hợp lệ	653.109.493	857.647.596
- Các khoản điều chỉnh giảm	(51.800.754.972)	(161.137.092.401)
+) Lãi khoản đầu tư được chia trong năm	(51.800.754.972)	(158.418.690.184)
+) Lỗi của chi nhánh các năm trước	-	(2.718.402.217)
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	58.316.850.760	22.445.585.936
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	58.316.850.760	22.445.585.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	11.663.370.152	4.489.117.187
Truy thu thuế TNDN các năm trước	837.179.400	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	12.500.549.552	4.489.117.187

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

	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	181.659.066.789	126.525.197.767
Chi phí nhân công	13.016.420.929	6.949.036.178
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.154.646.417	17.093.883.770
Chi phí trích lập dự phòng	1.391.554.956	8.977.277.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.040.081.957	30.799.520.012
Chi phí khác bằng tiền	7.712.730.486	9.860.445.168
	341.974.501.534	200.205.360.360

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	42.543.072.118
	-	42.543.072.118

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	50.430.763.261	16.958.838.857
	50.430.763.261	16.958.838.857

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

8.1. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	VND	VND
Các khoản vay	40.886.793.029	89.633.447.411
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	211.404.745.736	212.681.770.479
Nợ thuần	(170.517.952.707)	(123.048.323.068)
Vốn chủ sở hữu	946.931.052.805	851.400.440.392
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	(0,18)	(0,14)

8.2. Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, và công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

8.3. Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và tương đương tiền	211.404.745.736	212.681.770.479
Phải thu khách hàng, phải thu khác	192.075.506.847	162.649.271.436
Đầu tư ngắn hạn	80.351.851.916	6.014.255.412
Đầu tư dài hạn	244.428.193.369	245.401.983.512
	728.260.297.868	626.747.280.839
	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	34.674.725.145	29.030.037.755
Chi phí phải trả	81.000.000	127.222.222
Vay và nợ	40.886.793.029	89.633.447.411
	75.642.518.174	118.790.707.388

(i) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

8.4. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không

có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu năm				
Tiền và tương đương tiền	212.681.770.479	-	-	212.681.770.479
Phải thu khách hàng, phải thu khác	51.669.791.201	53.082.015.955	-	104.751.807.156
Đầu tư ngắn hạn	6.014.255.412	-	-	6.014.255.412
Đầu tư dài hạn	-	-	245.401.983.512	245.401.983.512
	270.365.817.092	53.082.015.955	245.401.983.512	568.849.816.559
	Từ 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu năm				
Phải trả người bán, phải trả khác	7.000.853.738	22.029.184.017	-	29.030.037.755
Chi phí phải trả	127.222.222	-	-	127.222.222
Vay và nợ	46.028.752.261	-	43.604.695.150	89.633.447.411
	53.156.828.221	22.029.184.017	43.604.695.150	118.790.707.388

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối năm				
Tiền và tương đương tiền	211.404.745.736	-	-	211.404.745.736
Phải thu khách hàng, phải thu khác	75.486.225.500	55.908.707.155	-	131.394.932.655
Đầu tư ngắn hạn	80.351.851.916	-	-	80.351.851.916
Đầu tư dài hạn	-	-	244.428.193.369	244.428.193.369
	367.242.823.152	55.908.707.155	244.428.193.369	667.579.723.676
	Từ 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối năm				
Phải trả người bán, phải trả khác	12.697.449.145	21.977.276.000	-	34.674.725.145
Chi phí phải trả	81.000.000	-	-	81.000.000
Vay và nợ	9.400.000.000	-	31.486.793.029	40.886.793.029
	22.178.449.145	21.977.276.000	31.486.793.029	75.642.518.174

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yếu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

9.2. 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.

9.2.1. 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). 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:

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch	125.364.818	165.031.602
Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên	103.895.409	111.551.599
Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	142.724.229	151.198.657
Ban kiểm soát			
Phạm Văn Hà	Trưởng ban	124.748.294	140.256.340
Nguyễn Đức Dự	Thành viên	109.528.455	126.301.367
Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên	91.592.058	91.832.944
Ban Tổng Giám đốc			
Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	115.513.513	121.181.480
		813.366.776	907.353.989

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có 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.

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm : các công ty con, 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Ninh Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		211.424.405.539	42.540.158.372
Công ty TNHH Quang Anh	Doanh thu xăng dầu	19.647.375	29.018.212
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Doanh thu xây lắp và bán xăng dầu	211.404.758.164	42.511.140.160
Bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty TNHH Quang Anh	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	21.450.074	31.920.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	228.317.239.157	45.919.025.846
Thu tiền bán hàng		165.686.552.825	77.905.544.932
Công ty TNHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	21.450.074	31.920.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	165.665.102.751	77.869.774.899
Doanh thu hoạt động tài chính			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Cổ tức được chia	51.800.754.972	158.418.690.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Nhận tiền cổ tức	20.000.000.000	158.418.690.184

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phải thu khách hàng	30.810.239.606	31.841.896.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	30.810.239.606	31.841.896.800
Phải thu khác về cổ tức được chia	31.800.754.972	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	31.800.754.972	-

9.3. Thông tin về bộ phận

Theo Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính. Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình		Bán thành phẩm bê tông		Bán xăng dầu		Hoạt động khác		Tổng bộ phận đã báo cáo	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.453.141.626		41.941.857.843		75.765.289.895		59.145.581.435		262.305.870.799	
Giá vốn hàng bán	82.002.263.315		37.552.656.585		72.365.882.866		22.831.348.924		214.752.151.690	
Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.450.878.311		4.389.201.258		3.399.407.029		36.314.232.511		47.553.719.109	
Tài sản bộ phận cuối năm	232.452.027.233		114.091.415.436		206.098.861.843		160.889.465.792		713.531.770.304	
Tài sản không phân bổ cuối năm	-		-		-		-		376.527.768.118	
Tổng Tài sản cuối năm	232.452.027.233		114.091.415.436		206.098.861.843		160.889.465.792		1.090.059.538.422	
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	56.883.832.188		27.919.554.013		50.434.892.785		39.371.604.893		174.609.883.879	
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-		-		-		-		64.049.214.150	
Tổng Nợ phải trả cuối năm	56.883.832.188		27.919.554.013		50.434.892.785		39.371.604.893		238.659.098.029	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

NĂM NAY						
Chỉ tiêu	Xây lắp công trình	Bán thành phẩm bê tông	Bán xăng dầu	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	
	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp	232.174.184.767	10.948.369.907	78.867.225.663	69.417.656.633	391.407.436.970	
Giá vốn hàng bán	210.885.847.455	8.109.452.902	73.457.418.300	32.162.662.048	324.615.380.705	
Lợi nhuận từ hoạt động KD	21.288.337.312	2.838.917.005	5.409.807.363	37.254.994.585	66.792.056.265	
Tài sản bộ phận cuối năm	487.641.244.187	22.995.135.004	165.646.805.593	145.799.639.538	822.082.824.322	
Tài sản không phân bổ cuối năm					294.952.039.944	
Tổng Tài sản cuối năm	487.641.244.187	22.995.135.004	165.646.805.593	145.799.639.538	1.117.034.864.266	
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	47.733.229.894	2.250.900.798	16.214.496.101	14.271.737.257	80.470.364.050	
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	89.633.447.411	
Tổng Nợ phải trả cuối năm	47.733.229.894	2.250.900.798	16.214.496.101	14.271.737.257	170.103.811.461	

9.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán 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
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026



**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: 22/2026/CV-DTD

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 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 kiểm toán năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 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 kiểm toán (BCTCKT) riêng và hợp nhất năm 2025 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025 (BCTCKT riêng 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 95.530.612.413 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 178.235.913.554 đồng, giảm 82.705.301.141 đồng tương đương giảm 46,4%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 (BCTCKT hợp nhất 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 369.751.655.663 đồng, tăng 193.549.466.010 đồng (tương đương tăng 109,8%) so với cùng kỳ năm trước là 176.202.189.653 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025:

Tuy doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng so với năm trước nhưng nguyên nhân giảm Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT riêng 2025 so với cùng kỳ năm trước do giá vốn xây lắp tăng mạnh 210.885.847.455 đồng so với năm trước là : 82.002.263.315 đồng. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 106.617.935.212 đồng.

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2025:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT hợp nhất 2025 tăng mạnh chủ yếu do Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý tăng từ 255.063.962.393 đồng (năm trước) lên 593.851.364.878 đồng (năm nay).



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 kiểm toán riêng 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất 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

