

**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: 122/2026/CBTT-DTD
No: 122/2026/CBTT-DTD

Ninh Bình, ngày 25 tháng 08 năm 2026
Ninh Bình, August 25 2026

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 30/06/2026 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 2026 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: hoadonthanhdatn2010@gmail.com
Website: <http://thanhdathanam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC bán niên 2026 / *Financial Statements for six month 2026*

☐ 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 2026)/ *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 2026):*

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: 25/08/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> *This information was published on the company's website on 25/08/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn/>.*

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

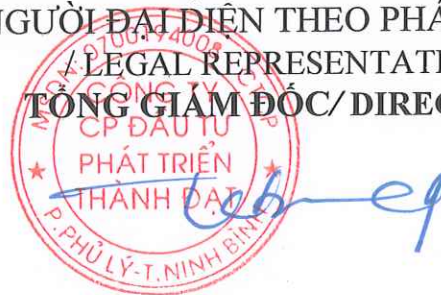
- BCTC riêng bán niên năm 2026/
Separate Financial Statements for the six month 2026,
- BCTC hợp nhất bán niên năm 2026/
Consolidated Financial Statements for the six month 2026 ,
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính bán niên 2026/
Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for six month 2026 .

Đại diện tổ chức/ Representative of the organization

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

/LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC/DIRECTOR



Trần Đức Dũng



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 40

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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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 33 ngày 13 tháng 07 năm 2026.

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
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên
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 Đình Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc (đến ngày 01/07/2026)
Ông Trần Đức Dũng	Tổng Giám đốc (từ ngày 02/07/2026)
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc

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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 riêng 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 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 Đức Dũng
Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Số: 19051/2026/BCSX/IAVHN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 08 năm 2026, từ trang 04 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

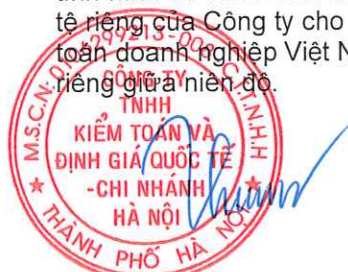
Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng 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, thực hiện thủ tục phân tích và 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

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 riêng giữa niên độ.



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 24 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		561.429.820.345	463.969.103.352
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	162.130.509.447	211.404.745.736
1. Tiền	111		124.816.640.899	154.860.466.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.313.868.548	56.544.279.371
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	251.928.821.476	80.351.851.916
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		251.928.821.476	80.351.851.916
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.050.733.461	82.202.618.816
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	45.219.206.808	74.025.757.624
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	15.762.633.611	6.716.393.316
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	-	31.800.754.972
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(29.931.106.958)	(30.340.287.096)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	106.618.297.258	79.857.372.988
1. Hàng tồn kho	141		106.618.297.258	79.857.372.988
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.701.458.703	10.152.513.896
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	371.699.374	498.880.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.399.125.363	8.722.999.633
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.9	930.633.966	930.633.966
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		672.869.398.945	653.065.760.914
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		78.100.365.155	55.908.707.155
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	78.100.365.155	55.908.707.155
II. Tài sản cố định	220	5.10	300.700.041.655	305.017.683.564
1. Tài sản cố định hữu hình	221		300.700.041.655	305.017.683.564
- Nguyên giá	222		407.873.823.757	412.264.408.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.173.782.102)	(107.246.725.345)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.11	49.417.899.330	47.711.176.826
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		49.417.899.330	47.711.176.826
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.12	244.428.193.369	244.428.193.369
1. Đầu tư vào công ty con	261		227.674.900.000	227.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(22.246.706.631)	(22.246.706.631)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		222.899.436	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	222.899.436	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1.234.299.219.290	1.117.034.864.266

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		162.636.184.019	170.103.811.461
I. Nợ ngắn hạn	310		114.058.062.990	116.639.742.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	5.907.686.507	12.512.907.835
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	84.145.465.399	81.045.792.063
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.9	4.324.775.310	11.483.256.679
4. Phải trả người lao động	315		1.098.135.139	1.257.083.817
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		135.000.000	81.000.000
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.15	517.830.000	675.160.728
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	29.170.635	184.541.310
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	17.900.000.000	9.400.000.000
II. Nợ dài hạn	330		48.578.121.029	53.464.069.029
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	22.005.776.000	21.977.276.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	26.572.345.029	31.486.793.029
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	1.071.663.035.271	946.931.052.805
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	666.860.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		666.860.550.000	666.860.550.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		404.802.485.271	280.070.502.805
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		280.070.502.805	184.539.890.392
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		124.731.982.466	95.530.612.413
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.234.299.219.290	1.117.034.864.266

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Đức Dũng
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 24 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	120.437.601.325	222.037.211.321
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.055.556	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		120.434.545.769	222.037.211.321
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	99.606.224.188	188.156.205.907
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20.828.321.581	33.881.005.414
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	113.425.153.811	54.051.341.858
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.916.149.293	1.940.964.806
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.916.149.293	286.197.449
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	776.463.028	1.139.413.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	2.925.116.319	4.315.991.091
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		128.635.746.752	80.535.977.960
12. Thu nhập khác	31	6.7	403.397.880	225.648.965
13. Chi phí khác	32	6.8	156.341.446	263.497.058
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		247.056.434	(37.848.093)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		128.882.803.186	80.498.129.867
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	4.150.820.720	6.947.015.979
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		124.731.982.466	73.551.113.888

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Đức Dũng
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 24 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		128.882.803.186	80.498.129.867
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.438.024.603	9.379.764.005
- Các khoản dự phòng	03		(409.180.138)	11.912.040
- 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, tài chính	05	(113.823.151.691)	(54.230.519.829)	
- Chi phí lãi vay	06	1.916.149.293	286.197.449	
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.004.645.253	37.600.250.889
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	29.693.281.763	(32.604.727.651)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(26.760.924.270)	16.034.440.975	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(3.970.732.647)	(33.487.398.529)	
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(95.718.513)	36.927.203	
- Chi phí lãi vay đã trả	14	(1.916.149.293)	(286.197.449)	
- Thuế TNDN đã nộp	15	(11.233.267.515)	(3.841.867.274)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.721.134.778	(16.548.571.836)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.950.959.170)	(565.811.216)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.521.851.852	1.285.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(457.518.000.000)	(251.303.650.216)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	287.518.000.000	150.350.000.000	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	111.848.184.251	2.250.586.886	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.580.923.067)	(97.983.874.546)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	8.500.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(4.914.448.000)	(45.515.304.261)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.585.552.000	(45.515.304.261)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(49.274.236.289)	(160.047.750.643)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		211.404.745.736	212.681.770.479
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		162.130.509.447	52.634.019.836

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Đức Dũng
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 24 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính riêng 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 (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 33 ngày 13/07/2026.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 102 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 118 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 kỳ, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chỉ 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;
- 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 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 riêng giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

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 Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N2, khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp Hồ Trơ 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 riêng giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính và 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của công ty là Việt Nam Đồng (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc công ty cam kết tuân thủ việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/06/2026 của Công ty tuân thủ theo các chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ 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 tương đương tiền, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị, không bị hạn chế sử dụng.

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.

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.

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 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 kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

4.4. Các khoản nợ 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.

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 trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất 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:

Kỳ này

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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ khác

Các khoản chi phí được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 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 đối 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 chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 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 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;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá.

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 riêng 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 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. 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 tăng 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. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.306.747.561	2.051.407.334
Tiền gửi không kỳ hạn	121.509.893.338	152.809.059.031
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam	113.381.382.048	142.477.446.648
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	983.568.215	264.314.029
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nam	5.363.204.445	7.525.481.122
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	1.691.000.268	2.455.314.409
Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.436.640	13.699
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	85.511.311	86.007.982
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	790.411	481.142
Các khoản tương đương tiền	37.313.868.548	56.544.279.371
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	37.313.868.548	56.544.279.371
Ngân hàng TMCP Phương Đông	26.432.876.101	35.907.315.531
Ngân hàng TMCP Hà Nội - Sài Gòn	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	10.880.992.447	10.636.963.840
	162.130.509.447	211.404.745.736

(1) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

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

Mẫu số B 09a – DN

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngân hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	251.928.821.476	251.928.821.476	80.351.851.916	80.351.851.916	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Kỳ hạn 6 tháng	70.000.000.000	70.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Kỳ hạn 6 tháng	60.648.219.178	60.648.219.178	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Kỳ hạn 6 tháng	60.664.657.534	60.664.657.534	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Kỳ hạn 6 tháng	10.249.315.068	10.249.315.068	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Kỳ hạn 12 tháng	366.629.696	366.629.696	351.851.916	351.851.916	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
	251.928.821.476	251.928.821.476	80.351.851.916	80.351.851.916	-

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	93.608.741	-	30.810.239.606	-
Công ty TNHH Thuận An	3.203.636.594	-	3.243.309.176	-
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	5.472.555.416	(5.469.766.781)	5.472.555.416	(5.469.766.781)
Công ty CP Hawee Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	(3.859.468.427)	3.859.468.427	(3.859.468.427)
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn khác	24.965.384.630	(12.977.318.750)	23.015.631.999	(13.386.498.888)
	45.219.206.808	(29.931.106.958)	74.025.757.624	(30.340.287.096)
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	93.608.741	-	30.810.239.606	-

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý	3.154.344.027	-	1.655.674.487	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	-	-	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	1.121.635.000	-	715.467.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	111.194.899	-	111.194.899	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	5.126.264.078	-	-	-
Công ty Cổ phần Sontana	2.609.716.917	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	1.732.121.690	-	1.326.296.350	-
	15.762.633.611	-	6.716.393.316	-

5.5. Phải thu khác

5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khác	-	-	31.800.754.972	-
<i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia</i>	-	-	31.800.754.972	-
	-	-	31.800.754.972	-

5.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu dài hạn khác				
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1)	56.728.016.800	-	34.536.358.800	-
+ 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	-
	78.100.365.155	-	55.908.707.155	-

(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.

(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" (nay là tỉnh Ninh Bình). Hiện tại dự án vẫn đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

(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" (nay là tỉnh Ninh Bình). 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a- DN

5.6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	239.159.000	-	239.159.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	657.610.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	553.862.500	-
+ Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	2.788.635	5.472.555.416	2.788.635
+ Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công Nghiệp	3.859.468.427	-	3.859.468.427	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	1.085.543.625	-	1.085.543.625	-
+ Công ty Cổ phần Vinaconex 25	896.072.364	-	896.072.364	-
+ Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam	634.098.195	-	634.098.195	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh	371.550.000	-	371.550.000	-
+ Công ty TNHH Tư vấn KSTK XD Hà Nam	202.180.000	-	202.180.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Phát triển Bắc Nam Việt	235.878.599	-	235.878.599	-
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phù Lý - Kè Phù Ván	7.624.553.000	-	7.624.553.000	-
+ Ban QL phát triển KĐT mới - TT Y tế chất lượng cao Tỉnh Hà Nam	1.287.184.300	-	1.287.184.300	-
+ Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTKT Lô E	1.331.789.000	-	1.331.789.000	-
+ Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	1.151.566.000	-	1.151.566.000	-
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - Đường N1 - D2	238.344.017	-	238.344.017	-
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - HTKT KCN ĐVL, phần đất thu hồi	662.546.563	-	662.546.563	-
+ Công ty CP Tư vấn lắp đặt và đầu tư xây dựng TKD	230.000.000	-	230.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	534.430.000	-	1.034.430.000	-
+ Công ty TNHH Hoàng Gia Construction	435.586.800	-	435.586.800	-
+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Dũng Ngọc	153.850.000	61.540.000	153.850.000	76.925.000
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Xây dựng và Thương mại Điện tử CKBQP	100.000.000	-	100.000.000	30.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lộc Phát	481.989.312	144.596.794	481.989.312	240.994.656
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	169.597.500	339.195.000	169.597.500
+ Các đối tượng khác	1.530.617.769	-	1.581.580.769	-
	30.309.629.887	378.522.929	30.860.592.887	520.305.791

5.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	996.566.437	-	1.818.536.882	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	104.963.023.312	-	77.575.426.766	-
Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	42.301.585.696	-	26.658.536.566	-
Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	27.812.308.391	-	21.687.092.251	-
Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc	30.285.203.363	-	16.778.273.461	-
Các công trình khác	4.563.925.862	-	12.451.524.488	-
Hàng hoá	658.707.509	-	463.409.340	-
	106.618.297.258	-	79.857.372.988	-

5.8. Chi phí chờ phân bổ

5.8.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	201.990.000	498.880.297
- Chi phí chờ phân bổ khác	169.709.374	-
	371.699.374	498.880.297

5.8.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	133.982.215	-
- Chi phí chờ phân bổ khác	88.917.221	-
	222.899.436	-

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

Mẫu số B 09a - DN

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	930.633.966	-	-	-	930.633.966	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.232.654.219	4.150.820.720	11.233.267.515	-	4.150.207.424
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.593.459	537.033	8.130.492	-	-
Các loại thuế khác	-	243.009.001	187.935.564	256.376.679	-	174.567.886
	930.633.966	11.483.256.679	4.339.293.317	11.497.774.686	930.633.966	4.324.775.310

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 riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

5.10. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	266.527.398.426	113.374.045.264	23.477.724.733	895.867.272	7.989.373.214	412.264.408.909
Tăng trong kỳ	246.590.000	4.290.559.259	657.407.407	49.680.000	-	5.244.236.666
Mua trong kỳ	246.590.000	4.290.559.259	657.407.407	49.680.000	-	5.244.236.666
Giảm trong kỳ	-	-	(9.634.821.818)	-	-	(9.634.821.818)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.634.821.818)	-	-	(9.634.821.818)
Số dư cuối kỳ	266.773.988.426	117.664.604.523	14.500.310.322	945.547.272	7.989.373.214	407.873.823.757
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	31.060.543.118	53.189.257.645	17.194.611.274	848.685.454	4.953.627.854	107.246.725.345
Tăng trong kỳ	3.696.012.373	3.422.173.392	838.617.855	16.202.551	465.018.432	8.438.024.603
Khấu hao trong kỳ	3.696.012.373	3.422.173.392	838.617.855	16.202.551	465.018.432	8.438.024.603
Giảm trong kỳ	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
Số dư cuối kỳ	34.756.555.491	56.611.431.037	9.522.261.283	864.888.005	5.418.646.286	107.173.782.102
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	235.466.855.308	60.184.787.619	6.283.113.459	47.181.818	3.035.745.360	305.017.683.564
Số dư cuối kỳ	232.017.432.935	61.053.173.486	4.978.049.039	80.659.267	2.570.726.928	300.700.041.655

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2026 là 35.707.413.362 VND (tại ngày 31/12/2025 là 18.778.205.706 VND)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 19.322.574.641 VND (tại ngày 31/12/2025 là 20.446.324 VND)

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đang sử dụng:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Nhà điều hành kết hợp nhà dịch vụ và nhà chờ khách	65.156.231.399	59.738.196.979	65.156.231.399	60.455.513.287
Cảng Yên Lệnh GĐ1	113.712.763.868	109.080.021.644	113.712.763.868	110.343.496.796
Các tài sản cố định khác	229.004.828.490	131.881.823.032	233.395.413.642	134.218.673.481
	407.873.823.757	300.700.041.655	412.264.408.909	305.017.683.564

5.11. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Xây dựng cơ bản dở dang	49.417.899.330	49.417.899.330	47.711.176.826	47.711.176.826
+ Dự án Cảng Yên Lệnh (1)	47.889.902.880	47.889.902.880	46.183.180.376	46.183.180.376
+ Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền (2)	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450
	49.417.899.330	49.417.899.330	47.711.176.826	47.711.176.826

(1) 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 (nay là tỉnh Ninh Bình);
- 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;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2026: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

(2) 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 (nay là tỉnh Ninh Bình);
- 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 30/06/2026: Đang điều chỉnh quy hoạch và giải phóng mặt bằng.

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

Mẫu số B 09a - DN

5.12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	227.674.900.000	227.674.900.000	-	227.674.900.000	227.674.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III - tỷ lệ sở hữu 65%	227.674.900.000	227.674.900.000	-	227.674.900.000	227.674.900.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39%	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)
	266.674.900.000	244.428.193.369	(22.246.706.631)	266.674.900.000	244.428.193.369	(22.246.706.631)

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 kỳ, 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 kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	535.342.210	2.452.177.263
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	-	2.168.469.220
- Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	183.408.000	1.727.836.000
- Các đối tượng khác	5.188.936.297	6.164.425.352
	5.907.686.507	12.512.907.835

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Việt Đức)	50.798.017.600	50.798.017.600
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai)	28.618.399.800	28.618.399.800
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Huy Hùng	1.709.635.620	81.137.460
Các khoản người mua trả tiền trước khác	3.019.412.379	1.548.237.203
	84.145.465.399	81.045.792.063

5.15. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	517.830.000	675.160.728
	517.830.000	675.160.728

5.16. Phải trả khác

5.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	29.170.635	10.241.310
Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát	-	168.000.000
Các khoản phải trả khác	-	6.300.000
	29.170.635	184.541.310

5.16.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.000.000	91.500.000
- Các khoản phải trả dài hạn khác	21.885.776.000	21.885.776.000
UBND tỉnh Hà Nam (1)	21.885.776.000	21.885.776.000
	22.005.776.000	21.977.276.000

(1) 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 (nay là tỉnh Ninh Bình) thuộc hợp phần cấp nước chương trình nước sạch và vệ sinh môi trường dựa trên kết quả tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình).

5.17. Vay và nợ thuê tài chính

5.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Trong kỳ		Số đầu năm
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	9.400.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000
Vay các cá nhân	8.500.000.000	8.500.000.000	-	-
	17.900.000.000	13.200.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000

(1) Công ty vay cá nhân thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm.

5.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Trong năm		Số đầu năm
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (2)	9.431.883.879	-	214.448.000	9.646.331.879
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (3)	17.140.461.150	-	4.700.000.000	21.840.461.150
	26.572.345.029	-	4.914.448.000	31.486.793.029

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

(2) 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) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANH DAT ký ngày 10/07/2023, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, 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 HTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc.

5.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	574.887.850.000	276.512.590.392	851.400.440.392
Tăng trong năm	91.972.700.000	-	91.972.700.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	95.530.612.413	95.530.612.413
Phân phối lợi nhuận	-	(91.972.700.000)	(91.972.700.000)
Số dư cuối năm trước	666.860.550.000	280.070.502.805	946.931.052.805
Số dư đầu kỳ này	666.860.550.000	280.070.502.805	946.931.052.805
Lãi trong kỳ này	-	124.731.982.466	124.731.982.466
Số dư cuối kỳ	666.860.550.000	404.802.485.271	1.071.663.035.271

5.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Ông Nguyễn Huy Cường	194.831.980.000	194.831.980.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	38.893.660.000	38.893.660.000
- Ông Nguyễn Quang Trí	35.164.760.000	35.164.760.000
- Vốn của các cổ đông khác	397.970.150.000	397.970.150.000
	666.860.550.000	666.860.550.000

5.18.3. 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 đầu kỳ	666.860.550.000	574.887.850.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	666.860.550.000	574.887.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

5.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ <i>Cổ phiếu</i>	Số đầu năm <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	66.686.055
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.686.055	66.686.055
Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	66.686.055
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	66.686.055
Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	66.686.055
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.18.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này <i>VND</i>	Kỳ trước <i>VND</i>
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	280.070.502.805	276.512.590.392
Lợi nhuận trong kỳ	124.731.982.466	73.551.113.888
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	404.802.485.271	350.063.704.280
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:		
- Chia cổ tức	-	(91.972.700.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	404.802.485.271	258.091.004.280

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này <i>VND</i>	Kỳ trước <i>VND</i>
Doanh thu bê tông	-	10.948.369.907
Doanh thu xây lắp	21.759.259.259	134.855.708.739
+ Doanh thu xây dựng phát sinh trong kỳ	21.759.259.259	134.855.708.739
+ Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	403.753.075.062	178.319.651.681
Doanh thu xăng dầu	44.064.279.765	37.574.881.022
Doanh thu bốc xúc cảng	25.533.085.897	22.646.579.384
Doanh thu khác	29.080.976.404	16.011.672.269
	120.437.601.325	222.037.211.321
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	38.104.120.443	114.047.873.888

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán bê tông	-	8.109.452.902
Giá vốn hoạt động xây lắp	17.561.643.517	126.270.191.291
Giá vốn bán xăng dầu	43.295.410.330	35.330.500.160
Giá vốn bốc xúc cảng	15.819.463.518	9.382.514.307
Giá vốn các hoạt động khác	22.929.706.823	9.063.547.247
	99.606.224.188	188.156.205.907

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.140.112.778	2.250.586.886
Lãi từ các khoản đầu tư	108.285.041.033	51.800.754.972
	113.425.153.811	54.051.341.858
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	108.285.041.033	51.800.754.972

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	1.916.149.293	286.197.449
Chênh lệch tỷ giá	-	1.654.767.357
	1.916.149.293	1.940.964.806

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	776.463.028	1.139.413.415
	776.463.028	1.139.413.415

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.319.400.364	1.247.267.160
Chi phí vật liệu quản lý	360.343.376	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.208.333	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	481.011.596	441.971.354
Thuế, phí và lệ phí	15.015.644	74.668.000
Chi phí dự phòng	141.782.862	661.764.540
Hoàn nhập dự phòng	(550.963.000)	(649.852.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.496.444	2.540.172.537
Chi phí bằng tiền khác	282.820.700	-
	2.925.116.319	4.315.991.091

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ hoạt động thanh lý, nhượng bán TSCĐ	397.997.880	179.177.971
Các khoản khác	5.400.000	46.470.994
	403.397.880	225.648.965

6.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	156.341.446	263.497.058
	156.341.446	263.497.058

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (i)	4.150.820.720	6.947.015.979
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.150.820.720	6.947.015.979

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	128.882.803.186	80.498.129.867
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(108.128.699.587)	(49.948.946.972)
Các khoản điều chỉnh tăng	156.341.446	1.851.808.000
Lỗ của chi nhánh	-	1.588.310.942
Chi phí không được trừ khác	156.341.446	263.497.058
Các khoản điều chỉnh giảm	(108.285.041.033)	(51.800.754.972)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(108.285.041.033)	(51.800.754.972)
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	20.754.103.599	30.549.182.895
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN	4.150.820.720	6.109.836.579
Truy thu thuế TNDN các năm trước	-	837.179.400
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	4.150.820.720	6.947.015.979

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	58.276.246.844	92.052.972.854
Chi phí nhân công	10.481.186.891	4.973.629.115
Chi phí công cụ, dụng cụ đồ dùng	442.686.458	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.438.024.603	9.379.764.005
Thuế, phí lệ phí	15.015.644	-
Chi phí dự phòng	141.782.862	661.764.540
Hoàn nhập dự phòng	(550.963.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.730.418.915	70.949.724.838
Chi phí khác bằng tiền	2.333.404.318	6.117.727.092
	103.307.803.535	184.135.582.444

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

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	8.500.000.000	-
	8.500.000.000	-

7.2. 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	4.914.448.000	45.515.304.261
	4.914.448.000	45.515.304.261

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1. 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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

8.2. 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, tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách bên liên quan:

Họ và tên	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc (đến ngày 01/07/2026)
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/04/2025), Tổng Giám đốc (từ ngày 02/07/2026)
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên BKS

8.2.1. 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, Ban kiểm soát 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, Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT	97.049.620	54.751.243
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	104.509.451	41.984.896
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000	-
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc (đến ngày 01/07/2026)	119.565.792	56.174.306
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	96.983.488	-
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	76.907.701	48.166.095
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/04/2025), Tổng Giám đốc (từ ngày 02/07/2026)	104.760.932	51.545.380
Ban Kiểm soát			
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban kiểm soát	110.294.510	52.159.500
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên BKS	88.982.953	52.882.205
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên BKS	56.653.632	40.873.949

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 kỳ kế toán, Công ty không phát sinh 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.

8.2.2. 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	Mối quan hệ
Công ty TNHH Quang Anh	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Cùng thành viên chủ chốt

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	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ			
Công ty TNHH Quang Anh	Doanh thu bán xăng dầu	4.194.457	11.545.519
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu xây lắp và bán xăng dầu	21.918.925.986	114.036.328.369
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Doanh thu bán hàng	16.181.000.000	-
		38.104.120.443	114.047.873.888

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	108.285.041.033	51.800.754.972
Thu tiền cổ tức		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	140.085.796.005	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Quang Anh	4.530.014	12.700.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	23.664.027.840	123.159.834.979
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	17.799.100.000	-
Thu tiền bán hàng		
Công ty TNHH Quang Anh	4.530.014	12.700.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	54.381.584.631	50.817.762.260
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	17.799.100.000	-
Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan khác		
	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	93.608.741	30.810.239.606
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	31.800.754.972

8.3. 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:

KỲ NÀY

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình	Bán bê tông	Bán xăng dầu	Hoạt động bốc xúc cảng	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	21,759,259,259	-	44,064,279,765	25,533,085,897	29,080,976,404	120,437,601,325
Khấu hao và chi phí phân bổ	17,561,643,517	-	43,295,410,330	15,819,463,518	22,929,706,823	99,606,224,188
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4,197,615,742	-	768,869,435	9,713,622,379	6,151,269,581	20,831,377,137
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	4,947,966,666	-	-	1,706,722,504	296,270,000	6,950,959,170
Tài sản bộ phận cuối kỳ	208,649,444,824	-	103,561,964,227	249,583,503,268	250,045,850,684	811,840,763,004
Tài sản không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	422,458,456,286
Tổng Tài sản cuối kỳ	208,649,444,824	-	103,561,964,227	249,583,503,268	250,045,850,684	1,234,299,219,290
Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	83,165,155,555	-	4,353,479,595	29,063,088,753	41,729,684,806	158,311,408,709
Nợ phải trả không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	4,324,775,310
Tổng Nợ phải trả cuối kỳ	83,165,155,555	-	4,353,479,595	29,063,088,753	41,729,684,806	162,636,184,019

KỲ TRƯỚC

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình	Bán bê tông	Bán xăng dầu	Hoạt động bốc xúc cảng	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	134,855,708,739	10,948,369,907	37,574,881,022	22,646,579,384	16,011,672,269	222,037,211,321
Khấu hao và chi phí phân bổ	126,270,191,291	8,109,452,902	35,330,500,160	9,382,514,307	9,063,547,247	188,156,205,907
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8,585,517,448	2,838,917,005	2,244,380,862	13,264,065,077	6,948,125,022	33,881,005,414
Tổng chi phí đã phát sinh	-	-	-	-	153,690,000	153,690,000
Tài sản bộ phận cuối kỳ	214,983,882,225	17,052,936,174	2,582,186,453	144,471,302,955	265,920,191,844	645,010,499,651
Tài sản không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	444,347,426,330
Tổng Tài sản cuối kỳ	214,983,882,225	17,052,936,174	2,582,186,453	144,471,302,955	265,920,191,844	1,089,357,925,981
Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	82,683,870,331	-	425,531,400	-	51,688,520,811	134,797,922,542
Nợ phải trả không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	29,608,449,089
Tổng Nợ phải trả cuối kỳ	82,683,870,331	-	425,531,400	-	51,688,520,811	164,406,371,631

8.4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - Chi nhánh Hà Nội và số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng năm 2025 đã được soát xét và một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn về chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tiết Phụ lục 01).

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2025

Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Khoản mục		Mã số	Số cuối năm VND	Khoản mục	Mã số	Số đầu năm VND	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán				Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ			
TÀI SẢN							
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	80,351,851,916		Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	80,351,851,916	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	498,880,297		Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	498,880,297	-
Doanh thu chưa thực hiện	318	675,160,728		Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	675,160,728	-
NGUỒN VỐN							
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11,483,256,679		Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	11,483,256,679	-
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025				Kỳ này VND		Kỳ trước VND	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(54,230,519,829)		Lãi, lỗ từ hoạt động từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(54,230,519,829)	-
Chi phí lãi vay	06	286,197,449		Chi phí đi vay	06	286,197,449	-
Tăng giảm chi phí trả trước	12	36,927,203		Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	36,927,203	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(286,197,449)		Chi phí đi vay đã trả	14	(286,197,449)	-

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

Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.667.733 cổ phiếu (tương ứng 66.677.330.000 đồng) để trả cổ tức năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT số 49/2026/NQ-HĐQT về triển khai phương án phát hành. Đợt phát hành này đã được UBCKNN xác nhận kết quả tại Công văn số 6162/UBCK-QLCB ngày 03/07/2026 và Công ty cũng đã thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 33 với vốn điều lệ là 733.537.880.000 đồng.

Ngoại trừ sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 yêu cầu phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Trần Đức Dũng
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 24 tháng 08 năm 2026

