

**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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 – 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 – 8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 – 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 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 cấp (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình). Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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: 19051.1/2026/BCSX/IAVHN

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 08 năm 2026, từ trang 04 đến trang 48, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích 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 hợp nhất 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 hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.



NGUYỄN THỊ THUY
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 HỢP NHẤT 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		862.447.195.737	949.099.487.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	193.017.554.455	369.925.116.345
1. Tiền	111		155.703.685.907	273.380.836.974
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.313.868.548	96.544.279.371
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		504.237.535.730	430.119.941.866
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	504.237.535.730	430.119.941.866
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.473.777.863	51.760.599.117
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	98.853.468.603	111.504.748.475
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	16.371.314.810	8.297.817.057
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	250.434.343	368.653.616
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(68.001.439.893)	(68.410.620.031)
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		11.100.030.431	17.436.457.560
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.029.530.361	1.639.436.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.139.866.104	14.866.387.446
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		1.719.840.960.518	1.715.450.220.320
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		592.167.160.483	569.975.502.483
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	592.167.160.483	569.975.502.483
II. Tài sản cố định	220		907.740.426.144	922.809.035.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	907.740.426.144	922.809.035.683
- Nguyên giá	222		1.054.779.802.603	1.060.628.403.615
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(147.039.376.459)	(137.819.367.932)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	127.023.800.322	127.210.160.025
- Nguyên giá	241		1.341.642.913.016	1.341.725.906.771
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.214.619.112.694)	(1.214.515.746.746)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.12	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	5.13	16.753.293.369	16.753.293.369
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.753.293.369	16.753.293.369
VII. Tài sản dài hạn khác	270		26.738.380.870	30.991.051.934
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	18.365.910.878	22.065.252.910
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.14	2.847.808.968	2.296.205.796
3. Lợi thế thương mại	279	5.15	5.524.661.024	6.629.593.228
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.582.288.156.255	2.664.549.708.196

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		941.002.798.236	1.003.489.177.586
I. Nợ ngắn hạn	310		312.936.755.348	440.581.685.332
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	20.096.860.905	38.262.230.039
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	84.145.465.429	81.045.792.063
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		492.625	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.9	12.348.628.268	96.046.285.948
5. Phải trả người lao động	315		2.408.706.062	2.623.131.802
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	122.639.481.873	159.486.423.335
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.19	9.034.534.016	1.527.069.448
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.20	32.793.507.544	42.108.491.163
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.21	17.900.000.000	9.400.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.569.078.626	10.082.261.534
II. Nợ dài hạn	330		628.066.042.888	562.907.492.254
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.19	88.050.179.272	18.169.080.638
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.20	22.169.176.000	21.977.276.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.21	36.572.345.029	41.486.793.029
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.14	4.449.341.327	4.449.341.327
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.22	476.825.001.260	476.825.001.260
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.641.285.358.019	1.661.060.530.610
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.23	1.641.285.358.019	1.661.060.530.610
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		309.147.065.833	203.027.725.621
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		382.613.149.166	459.089.122.806
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		350.804.081.774	205.952.135.340
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		31.809.067.392	253.136.987.466
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		282.664.593.020	332.083.132.183
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.582.288.156.255	2.664.549.708.196

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 HỢP NHẤT 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	156.449.307.151	506.994.412.438
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		156.446.251.595	506.994.412.438
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	110.199.718.083	185.492.839.786
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		46.246.533.512	321.501.572.652
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	17.520.905.014	12.923.690.196
8. Chi phí tài chính	23	6.4	2.257.383.487	1.940.964.806
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2.240.258.882	286.197.449
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.092.544.351	4.087.264.427
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	7.997.273.621	9.500.482.150
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		52.420.237.067	318.896.551.465
13. Thu nhập khác	31	6.7	403.397.880	225.648.965
14. Chi phí khác	32	6.8	173.908.282	288.244.677
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		229.489.598	(62.595.712)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		52.649.726.665	318.833.955.753
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	11.337.316.602	66.265.492.026
18. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(551.603.172)	(963.816.825)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		41.864.013.235	253.532.280.552
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		31.809.067.392	170.672.538.153
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.054.945.843	82.859.742.399
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	477	2.969
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	434	2.559

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 HỢP NHẤT 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		52.649.726.665	318.833.955.753
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		18.939.274.525	84.441.461.433
- Các khoản dự phòng	03		(409.180.138)	22.791.468.628
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.654.767.357
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.918.902.894)	(13.102.868.167)
- Chi phí đi vay	06		2.240.258.882	286.197.449
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		55.501.177.040	414.904.982.453
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.320.738.438)	65.251.539.639
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.760.924.270)	16.127.108.980
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		17.191.783.100	(149.511.146.174)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		4.309.247.819	(1.536.022.775)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.240.258.882)	(286.197.449)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(94.540.265.681)	(10.422.605.996)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(632.107.408)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(58.859.979.312)	333.895.551.270
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		(8.250.959.170)	(193.808.374.774)
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		(776.509.624.304)	(485.927.356.668)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		703.969.000.000	421.460.183.491
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.943.935.454	12.923.690.196
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.325.796.168)	(244.066.857.755)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 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	10.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(4.914.448.000)	(45.515.304.261)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(58.307.338.410)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(54.721.786.410)</i>	<i>(35.515.304.261)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(176.907.561.890)</i>	<i>54.313.389.254</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		369.925.116.345	242.507.970.844
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70		193.017.554.455	296.821.360.098

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 33 ngày 13/07/2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 266 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 272 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, dịch vụ khách sạn, lưu trú và cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ, hoạt động chính của công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chi tiết: không kinh doanh dịch vụ nổ mìn)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
Chi tiết: Xây dựng công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có điện áp từ 35 KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt, thi công sản công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý mối, 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;
- Dịch vụ quản lý khu công nghiệp.

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

1.6. Cấu trúc tập đoàn

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N2, khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp Hồ 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 hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

4.3. Hợp nhất kinh doanh

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

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

4.4. Lợi thế thương mại

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

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

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

4.5. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch này được áp dụng theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua bán trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá mua bán trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác nhận tỷ giá mua bán trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua bán trung bình tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm tài chính và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

4.6. 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, không bị hạn chế sử dụng.

4.7. 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

4.8. Các khoản phải thu

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

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

4.9. 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.

4.10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

	Kỳ này
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 10 năm
Phương tiện vận tải	03 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 – 20 năm

4.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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 dõi chi tiết theo nguyên tệ.

4.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

4.17. 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 và tiền quản lý khu công nghiệp 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.

4.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

4.19. 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.

4.20. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.21. 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 cho thuê cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.22. Giá vốn hàng bán 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.

4.23. 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, chi phí xúc tiến đầu tư và chi phí khác.

4.24. 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.

4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

4.26. Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Báo cáo tình hình 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 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.

4.27. Lãi cơ bản/suy giảm 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.

4.28. Các bên liên quan

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

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.322.629.675	2.218.926.053
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	152.381.056.232	271.161.910.921
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam	113.836.398.236	153.198.605.019
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	8.905.667.228	6.102.796.627
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nam	17.251.908.423	36.435.335.223
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	1.905.816.742	62.195.227.506
Ngân hàng TMCP Phương Đông	24.245.191	19.812.647
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	4.485.304.528	2.133.277.849
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	27.336.537	654.016
Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam	657.670.810	657.345.133
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	17.004.418	17.450.333
Ngân hàng TMCP Á Châu	426.708.419	426.687.260
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	17.559.670	2.258.205.900
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	793.630.021	429.022.896
Ngân hàng TMCP Nam Á	663.781.668	526.165.508
Ngân hàng TMCP Quân đội	3.368.024.341	6.761.325.004
Các khoản tương đương tiền (i)	37.313.868.548	96.544.279.371
Ngân hàng TMCP Phương Đông	26.432.876.101	35.907.315.531
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	10.880.992.447	10.636.963.840
Ngân hàng TMCP Nam Á	-	40.000.000.000
	193.017.554.455	369.925.116.345

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 – 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	504.237.535.730	504.237.535.730	430.119.941.866	430.119.941.866
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Kỳ hạn 6 tháng	152.868.019.568	152.868.019.568	112.239.406.002	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Kỳ hạn 6 tháng	60.648.219.178	60.648.219.178	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Kỳ hạn 6 tháng	100.592.480.004	100.592.480.004	58.870.236.244	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Kỳ hạn 6 tháng	10.249.315.068	10.249.315.068	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	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - Kỳ hạn 6 tháng	39.082.140.130	39.082.140.130	38.044.515.068	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Hà Nam - Kỳ hạn 6 tháng	24.180.732.086	24.180.732.086	23.432.932.636	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	116.250.000.000	116.250.000.000	167.181.000.000	-
	504.237.535.730	504.237.535.730	430.119.941.866	-

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 Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.139.385.116	(38.070.332.935)	39.139.385.116	(38.070.332.935)
Công ty TNHH NDH Holdings	-	-	13.724.884.501	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kê Phủ Văn	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 TNHH LCFC (Việt Nam)	3.400.500.121	-	4.777.000.001	-
Công ty Cổ Phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	(3.859.468.427)	3.859.468.427	(3.859.468.427)
Công ty TNHH Thuận An	3.203.636.594	-	3.243.309.176	-
Công ty TNHH Wistron Infocomm (Việt Nam)	3.065.009.690	-	3.041.754.396	-
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	-	903.128.000	-
Phải thu khách hàng khác	32.185.232.239	(12.977.318.750)	29.718.710.442	(13.386.498.888)
	98.853.468.603	(68.001.439.893)	111.504.748.475	(68.410.620.031)
Phải thu khách hàng ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 8.2)	39.139.385.116	(38.070.332.935)	39.139.385.116	(38.070.332.935)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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	715.467.000	-	715.467.000	-
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Walcom Việt Nam	418.129.600	-	418.129.600	-
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	-	-	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	2.328.841.289	-	2.489.590.491	-
	16.371.314.810	-	8.297.817.057	-

5.5. Phải thu khác

5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND		Số đầu năm VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Tạm ứng	32.918.000	-	32.918.000	-
Phải thu khác	217.516.343	-	335.735.616	-
	250.434.343	-	368.653.616	-

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
+ 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	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng (4)	488.908.760.328	-	488.908.760.328	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo (4)	25.158.035.000	-	25.158.035.000	-
	592.167.160.483	-	569.975.502.483	-

- (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.
- (4) Đây là khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để thực hiện giải phóng mặt bằng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp để thực hiện dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, tỉnh Ninh Bình.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5.6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng				
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Vãn Hà Nam	38.070.332.935	-	38.070.332.935	-
+ 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	-
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phù Vân	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 - Sân nền 7% cụm công nghiệp Kiến Khê	1.151.566.000	-	1.151.566.000	-
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - HTKT KCN ĐVI, phần đất thu hồi	662.546.563	-	662.546.563	-
+ 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	2.676.179.385	-	2.727.142.385	-
	68.379.962.822	378.522.929	68.930.925.822	520.305.791

5.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	3.809.267.547	-	823.282.372	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	30.285.203.363	-	16.778.273.461	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	27.812.308.391	-	21.687.092.251	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	42.301.585.696	-	26.658.536.566	-
- Các công trình khác	754.658.315	-	11.628.242.116	-
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	852.860.987	1.590.716.148
Chi phí chờ phân bổ khác	176.669.374	48.720.000
	1.029.530.361	1.639.436.148

5.8.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	18.276.993.657	22.065.252.910
Chi phí chờ phân bổ khác	88.917.221	-
	18.365.910.878	22.065.252.910

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	1.247.716.776	930.633.966	1.526.406.925	1.970.817.255	803.306.446	930.633.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.536.881.005	-	11.337.316.602	94.540.265.681	11.333.931.926	-
Thuế thu nhập cá nhân	18.679.166	-	1.038.323.473	1.020.180.629	36.822.010	-
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	243.009.001	-	187.950.400	256.391.515	174.567.886	-
	96.046.285.948	930.633.966	14.089.997.400	97.787.655.080	12.348.628.268	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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

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	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	902.156.500.720	118.394.222.396	30.795.085.003	1.293.222.282	7.989.373.214	1.060.628.403.615
Tăng trong kỳ	246.590.000	5.590.559.259	657.407.407	49.680.000	-	6.544.236.666
- Mua trong kỳ	246.590.000	5.590.559.259	657.407.407	49.680.000	-	6.544.236.666
Giảm trong kỳ	(2.758.015.860)	-	(9.634.821.818)	-	-	(12.392.837.678)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.634.821.818)	-	-	(9.634.821.818)
- Giảm khác	(2.758.015.860)	-	-	-	-	(2.758.015.860)
Số cuối kỳ	899.645.074.860	123.984.781.655	21.817.670.592	1.342.902.282	7.989.373.214	1.054.779.802.603
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	57.135.143.386	53.332.099.042	21.481.989.234	916.508.416	4.953.627.854	137.819.367.932
Tăng trong kỳ	12.180.001.737	3.728.317.706	1.293.941.799	63.696.699	465.018.432	17.730.976.373
- Khấu hao trong kỳ	12.180.001.737	3.728.317.706	1.293.941.799	63.696.699	465.018.432	17.730.976.373
Giảm trong kỳ	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
Số cuối kỳ	69.315.145.123	57.060.416.748	14.264.963.187	980.205.115	5.418.646.286	147.039.376.459
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	845.021.357.334	65.062.123.354	9.313.095.769	376.713.866	3.035.745.360	922.809.035.683
Tại ngày cuối kỳ	830.329.929.737	66.924.364.907	7.552.707.405	362.697.167	2.570.726.928	907.740.426.144

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 38.793.405.416 VND (ngày 31/12/2025 là 21.665.991.851 VND).
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 19.322.574.641 VND (ngày 31/12/2025 là 20.446.324.007 VND).

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND	VND
TTTT, nhà ở lưu trú KCN hỗ trợ Đồng Văn III	602.797.569.465	591.380.948.835	602.797.569.465	598.230.921.213
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	338.269.469.270	207.279.455.665	344.118.070.282	214.234.617.674
	1.054.779.802.603	907.740.426.144	1.060.628.403.615	922.809.035.683

5.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	1.341.725.906.771	1.341.725.906.771
Giảm trong kỳ	(82.993.755)	(82.993.755)
- Giảm khác	(82.993.755)	(82.993.755)
Số cuối kỳ	1.341.642.913.016	1.341.642.913.016
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	1.214.515.746.746	1.214.515.746.746
Giảm trong kỳ	103.365.948	103.365.948
- Khấu hao trong kỳ	103.365.948	103.365.948
Số cuối kỳ	1.214.619.112.694	1.214.619.112.694
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	127.210.160.025	127.210.160.025
Tại ngày cuối kỳ	127.023.800.322	127.023.800.322

5.12. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư Xây dựng cơ bản	49.417.899.330	49.417.899.330	47.711.176.826	47.711.176.826
Dự án Cảng Yên Lệnh (i)	47.889.902.880	47.889.902.880	46.183.180.376	46.183.180.376
Dự án trung tâm thương mại Liềm Tuyền (ii)	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

(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 (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.

(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 (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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a – DN/HN

5.13. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp VCSH VND	Giá trị dự phòng VND
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)
	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)

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

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

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

5.14.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,00%	20,00%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.847.808.968	2.296.205.796
	2.847.808.968	2.296.205.796

5.14.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,00%	20,00%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.449.341.327	4.449.341.327
	4.449.341.327	4.449.341.327

5.15. Lợi thế thương mại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	22.098.644.084	22.098.644.084
Số dư cuối kỳ	22.098.644.084	22.098.644.084
PHÂN BỐ LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	15.469.050.856	13.259.186.448
Khấu hao trong kỳ	1.104.932.204	1.104.932.204
Số dư cuối kỳ	16.573.983.060	14.364.118.652
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	6.629.593.228	8.839.457.636
Tại ngày cuối kỳ	5.524.661.024	7.734.525.432

5.16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam	8.662.984.644	5.351.796.000
Công ty TNHH Nhật Lệ	-	5.196.141.496
Công ty Cổ phần Việt's Power	-	2.458.180.090
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại	535.342.210	2.452.177.263
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đồng Nam	-	2.168.469.220
Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	183.408.000	1.727.836.000
Công ty TNHH Kiến trúc Nhà Việt	349.099.962	1.029.599.340
Các đối tượng khác	10.366.026.089	17.878.030.630
	20.096.860.905	38.262.230.039

5.17. 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 Hữu nghị 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	1.709.635.613	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện lực miền Bắc	1.067.909.789	-
Các đối tượng khác	1.951.502.627	1.629.374.663
	84.145.465.429	81.045.792.063

5.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí thi công	122.504.481.873	159.405.423.335
Chi phí khác	135.000.000	81.000.000
	122.639.481.873	159.486.423.335

5.19. Doanh thu chờ phân bổ

5.19.1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền thuê cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	2.257.693.468	851.908.720
Doanh thu về cho thuê khách sạn, mặt bằng	517.830.000	675.160.728
Tiền quản lý KCN Đồng Văn III	6.259.010.548	-
	9.034.534.016	1.527.069.448

5.19.2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền thuê cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	88.050.179.272	18.169.080.638
	88.050.179.272	18.169.080.638

5.20. Phải trả khác

5.20.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	32.582.909.637	41.863.391.237
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	210.597.907	70.799.926
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	-	168.000.000
Các khoản khác	-	6.300.000
	32.793.507.544	42.108.491.163

5.20.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ ký cược	283.400.000	91.500.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	21.885.776.000	21.885.776.000
UBND tỉnh Hà Nam (i)	21.885.776.000	21.885.776.000
	22.169.176.000	21.977.276.000

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

5.21. Vay và nợ thuê tài chính

5.21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm	Trong kỳ		Số cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	Giá trị VND	VND	VND	Giá trị VND
Vay ngắn hạn	-	8.500.000.000	-	8.500.000.000
- Vay cá nhân (1)	-	8.500.000.000	-	8.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 5.21.2)	9.400.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.400.000.000	13.200.000.000	4.700.000.000	17.900.000.000

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5.21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
Vay dài hạn	50.886.793.029	-	4.914.448.000	45.972.345.029
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (3)	9.646.331.879	-	214.448.000	9.431.883.879
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (4)	31.240.461.150	-	4.700.000.000	26.540.461.150
	50.886.793.029	-	4.914.448.000	45.972.345.029
Trong đó:				
Số phải trả trong vòng 12 tháng:	9.400.000.000			9.400.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	9.400.000.000			9.400.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (4)	9.400.000.000			9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	41.486.793.029			36.572.345.029

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

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

- (3) 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.
- (4) 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 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.

5.22. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng chi phí sửa chữa hạ tầng KCN	Tổng cộng
	VND	VND
Số dư đầu năm	476.825.001.260	476.825.001.260
Trích dự phòng bổ sung trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	476.825.001.260	476.825.001.260

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

5.23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối và các quỹ VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	574.887.850.000	152.262.985.748	349.725.590.313	243.919.032.486	1.320.795.458.547
Tăng trong năm trước	91.972.700.000	-	253.136.987.466	116.614.668.197	461.724.355.663
- Lãi trong năm trước	-	-	253.136.987.466	116.614.668.197	369.751.655.663
- Tăng vốn trong năm	91.972.700.000	-	-	-	91.972.700.000
Giảm trong năm trước	-	50.764.739.873	(143.773.454.973)	(28.450.568.500)	(121.459.283.600)
- Trích quỹ ĐTPT	-	50.764.739.873	(50.764.739.873)	-	-
- Trích quỹ KTPL	-	-	(1.036.015.100)	(557.854.284)	(1.593.869.384)
- Chi trả cổ tức	-	-	(91.972.700.000)	(27.892.714.216)	(119.865.414.216)
Số dư cuối năm trước	666.860.550.000	203.027.725.621	459.089.122.806	332.083.132.183	1.661.060.530.610
Số dư đầu kỳ này	666.860.550.000	203.027.725.621	459.089.122.806	332.083.132.183	1.661.060.530.610
Tăng trong kỳ	-	-	31.809.067.392	10.054.945.843	41.864.013.235
- Lãi trong kỳ	-	-	31.809.067.392	10.054.945.843	41.864.013.235
Giảm trong kỳ	-	106.119.340.212	(108.285.041.032)	(59.473.485.006)	(61.639.185.826)
- Trích quỹ ĐTPT	-	106.119.340.212	(106.119.340.212)	-	-
- Trích quỹ KTPL	-	-	(2.165.700.820)	(1.166.146.596)	(3.331.847.416)
- Chia cổ tức	-	-	-	(58.307.338.410)	(58.307.338.410)
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	309.147.065.833	382.613.149.166	282.664.593.020	1.641.285.358.019

5.23.2. 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
Cổ đông khác	397.970.150.000	397.970.150.000
	666.860.550.000	666.860.550.000

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

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

5.23.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.686.055	66.686.055
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	66.686.055
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.686.055	66.686.055
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

5.24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	16.205,55	16.237,39

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán bê tông	-	10.948.369.907
Doanh thu xây lắp	-	20.849.397.363
+ Tổng doanh thu xây dựng phát sinh trong kỳ	-	20.849.397.363
+ Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán	-	28.981.763.268
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và phòng lưu trú	47.815.825.835	390.151.700.147
Doanh thu bốc xúc cảng	25.533.085.897	22.646.579.384
Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu	44.064.279.765	37.574.881.022
Doanh thu khác	39.036.115.654	24.823.484.615
	156.449.307.151	506.994.412.438
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	16.185.194.457	11.545.519

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán bê tông	-	8.109.452.902
Giá vốn xây lắp	-	17.082.964.040
Giá vốn cho thuê CSHT, cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, phòng ở lưu trú và nhà xưởng	24.969.606.786	101.648.188.741
Giá vốn bốc xúc cảng	15.819.463.518	9.382.514.307
Giá vốn bán xăng, dầu	43.295.410.330	35.330.500.160
Giá vốn khác	26.115.237.449	13.939.219.636
	110.199.718.083	185.492.839.786

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	17.520.905.014	12.923.690.196
	17.520.905.014	12.923.690.196

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	2.240.258.882	286.197.449
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	17.124.605	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	1.654.767.357
	2.257.383.487	1.940.964.806

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	776.463.028	1.139.413.415
Chi phí môi giới bất động sản	55.000.000	2.947.851.012
Chi phí khác bằng tiền	261.081.323	-
	1.092.544.351	4.087.264.427

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.195.237.758	3.525.457.744
Chi phí vật liệu quản lý	360.343.376	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	214.336.507	18.642.420
Chi phí khấu hao TSCĐ, lợi thế thương mại	1.831.289.364	1.757.361.393
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	29.323.619	74.668.000
Hoàn nhập dự phòng	(550.963.000)	(649.852.500)
Dự phòng phải thu khó đòi	141.782.862	1.666.461.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.496.444	-
Chi phí bằng tiền khác	904.426.691	3.107.744.003
	7.997.273.621	9.500.482.150

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	397.997.880	179.177.971
Thu nhập 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 bị phạt hành chính	156.341.446	288.244.677
Chi phí khác	17.566.836	-
	173.908.282	288.244.677

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN hiện hành	11.337.316.602	66.265.492.026
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.337.316.602	66.265.492.026

6.10. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(551.603.172)	(963.816.825)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(551.603.172)	(963.816.825)
Tổng Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(551.603.172)	(963.816.825)

6.11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	31.809.067.392	170.672.538.153
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	31.809.067.392	170.672.538.153
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	66.686.055	57.488.785
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	477	2.969
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	6.667.733	9.197.270
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	434	2.559

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.533.746.480	94.331.163.438
Chi phí nhân công	13.357.024.285	4.973.629.115
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	652.814.632	38.289.159
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.939.274.525	83.336.529.229
Thuế, phí và lệ phí	29.323.619	79.389.253
Chi phí dự phòng	141.782.862	1.666.461.090
Hoàn nhập dự phòng	(550.963.000)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.053.434.775	75.403.369.232
Chi phí khác bằng tiền	3.133.097.877	8.203.861.524
	119.289.536.055	268.032.692.040

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	10.000.000.000
	8.500.000.000	10.000.000.000

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 hợp nhất 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.

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/Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc/Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	252.429.670	198.453.843
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 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
Ban Điều hành			
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 02/07/2026	104.760.932	51.545.380
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	125.395.200	109.497.900
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	7.906.200	43.402.800
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Phó Giám đốc công ty con	125.395.200	102.599.192
Ông Văn Tường Anh	Phó Giám đốc công ty con	39.531.000	-

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 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 của 2 công ty có mối quan hệ gia đình
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau :

	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.185.194.457	11.545.519
Công ty TNHH Quang Anh	Doanh thu bán xăng dầu	4.194.457	11.545.519
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Doanh thu bán hàng hóa	16.181.000.000	-
Thu tiền bán hàng		17.803.630.014	12.700.069
Công ty TNHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	4.530.014	12.700.069
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Thu tiền bán hàng hóa	17.799.100.000	-

Số dư với các bên liên quan khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng	39.139.385.116	39.139.385.116
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.139.385.116	39.139.385.116

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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 thành phẩm bé tổng	Bán xăng dầu	Doanh thu cho thuê mặt bằng TTTTM, lưu trú và nhà xường	Bốc xúc cảng	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	44.064.279.765	47.815.825.835	25.533.085.897	39.036.115.654	156.449.307.151
Khấu hao và chi phí phân bổ	-	-	43.295.410.330	24.969.606.786	15.819.463.518	26.115.237.449	110.199.718.083
Lợi nhuận từ hoạt động KD	-	-	768.869.435	22.846.219.049	9.713.622.379	12.920.878.205	46.249.589.068
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	4.947.966.666			1.300.000.000	1.706.722.504	296.270.000	8.250.959.170
Tài sản bộ phận cuối kỳ	208.649.444.824	-	103.561.964.227	1.347.988.936.965	249.583.503.268	250.045.850.684	2.159.829.699.969
Tài sản không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	422.458.456.286
Tổng Tài sản cuối kỳ	208.649.444.824	-	103.561.964.227	1.347.988.936.965	249.583.503.268	250.045.850.684	2.582.288.156.255
Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	83.165.155.555	-	4.353.479.595	774.010.881.631	29.063.088.753	46.085.417.392	936.678.022.926
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	774.010.881.631	29.063.088.753	46.085.417.392	941.002.798.236

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

KỲ TRƯỚC

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình	Bán thành phẩm bê tông	Bán xăng dầu	Doanh thu cho thuê mặt bằng TTTM, lưu trú và nhà xường	Bốc xúc cảng	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.849.397.363	10.948.369.907	37.574.881.022	390.151.700.147	22.646.579.384	24.823.484.615	506.994.412.438
Khấu hao và chi phí phân bổ	17.082.964.040	8.109.452.902	35.330.500.160	101.648.188.741	9.382.514.307	13.939.219.636	185.492.839.786
Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.766.433.323	2.838.917.005	2.244.380.862	288.503.511.406	13.264.065.077	10.884.264.979	321.501.572.652
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-	-	6.580.053.956	6.580.053.956
Tài sản bộ phận cuối kỳ	76.160.785.370	39.993.311.851	137.257.322.071	1.425.185.552.342	82.725.713.449	90.677.732.838	1.852.000.417.921
Tài sản không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	591.468.805.272
Tổng Tài sản cuối kỳ	76.160.785.370	39.993.311.851	137.257.322.071	1.425.185.552.342	82.725.713.449	90.677.732.838	2.443.469.223.193
Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	36.317.800.039	19.071.088.824	65.452.108.361	679.609.639.754	39.448.331.639	43.240.307.373	883.139.275.990
Nợ phải trả không phân bổ cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	15.488.791.704
Tổng Nợ phải trả cuối kỳ	36.317.800.039	19.071.088.824	65.452.108.361	679.609.639.754	39.448.331.639	43.240.307.373	898.628.067.694

8.4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		Chênh lệch	
Khoản mục	Mã số	Số cuối năm VND	Khoản mục	Mã số	Số đầu năm VND
Bảng cân đối kế toán					
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ					
TÀI SẢN					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	430.119.941.866	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	430.119.941.866
Chi phí trả trước ngắn hạn	161	1.639.436.148	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	1.639.436.148
Chi phí trả trước dài hạn	261	22.065.252.910	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	22.065.252.910
NGUỒN VỐN					
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	96.046.285.948	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	96.046.285.948
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.527.069.448	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	1.527.069.448
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.169.080.638	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	18.169.080.638

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

Khoản mục		Mã số	Kỳ này VND	Khoản mục	Mã số	Kỳ trước VND	Chênh lệch
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025				Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026			
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.102.868.167)		Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(13.102.868.167)	-
Chi phí lãi vay	06	286.197.449		Chi phí đi vay	06	286.197.449	-
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1.536.022.775)		Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(1.536.022.775)	-
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 ĐHCĐ thường niên 2026 số 01/2026/NQ-ĐHCĐ và Nghị quyết HĐQT số 49/2026/NQ-HQĐT 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 hợp nhất 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

