

**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: 142/2025/CBTT-DTD
No: 142/2025/CBTT-DTD

Hà Nam, ngày 28 tháng 10 năm 2025
Ha Nam, October 28rd 2025

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

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

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 03 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ *In accordance with the regulations stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company discloses the financial statements (FS) for the third Quarter of 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

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

- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: DTD
- Địa chỉ/ *Address*: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhhdathn2010@gmail.com
Website: <http://thanhdathanam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC quý 03 năm 2025 / *Financial Statements for Q3/2025*

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



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

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

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

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

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

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

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022)/ *Profit after tax in the reporting period has a discrepancy of 5% or more before and after the audit, shifting from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2022):*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

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

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *Profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

Có/ Yes ☒

Không/No ☐

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

Có/ Yes ☒

Không/No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ *Profit after tax in the reporting period is a loss, shifting from profit in the same period of the previous year to a loss in this period or vice versa.:*

Có/ Yes ☐

Không/No ☐

019400
ÔNG TY
ĐẦU TƯ
ÁT TRIỆ
ẢNH Đ
Y-T.NIN

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: 29/10/2025 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> / *This information was published on the company's website on 29/10/2025 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn/>.*

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng Quý III năm 2025/ *Separate Financial Statements for Q3 2025,*
- BCTC hợp nhất Quý III năm 2025/ *Consolidated Financial Statements for Q3 2025 ,*
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Quý III năm 2025/ *Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for Q3 2025 .*

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



Trần Việt Đức





BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		456.567.228.146	416.121.828.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	94.108.939.753	212.681.770.479
1. Tiền	111		63.161.214.070	192.276.809.588
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.947.725.683	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.9	113.601.851.916	6.014.255.412
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		113.601.851.916	6.014.255.412
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		173.003.984.117	67.379.443.137
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	139.343.060.562	80.618.523.341
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	12.717.972.824	15.709.651.936
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4.	51.800.754.983	-
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(30.857.804.252)	(28.948.732.140)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5.	65.708.658.721	110.212.487.135
1. Hàng tồn kho	141		65.708.658.721	110.212.487.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.143.793.639	19.833.872.009
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6.	582.761.809	997.790.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.270.026.573	17.905.318.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	291.005.257	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		658.271.090.623	673.937.710.249
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.908.707.155	53.082.015.955
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4.	55.908.707.155	53.082.015.955
II. Tài sản cố định	220		309.355.528.810	325.903.654.350
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10.	309.355.528.810	325.903.654.350
- Nguyên giá	222		413.233.590.727	448.053.715.371
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(103.878.061.917)	(122.150.061.021)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7.	47.604.871.146	49.550.056.432
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		47.604.871.146	49.550.056.432
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9.	245.401.983.512	245.401.983.512
1. Đầu tư vào công ty con	251		227.674.900.000	227.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(21.272.916.488)	(21.272.916.488)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6.	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.114.838.318.769	1.090.059.538.421

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		175.190.204.911	238.659.098.029
I. Nợ ngắn hạn	310		119.190.018.404	173.025.218.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12.	15.400.844.331	7.000.853.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13.	82.097.114.655	113.294.786.152
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14.	10.566.183.983	2.846.213.734
4. Phải trả người lao động	314		575.863.435	2.715.041.664
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15.	-	127.222.222
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.066.012.000	1.012.349.091
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16.	84.000.000	-
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11.	9.400.000.000	46.028.752.261
II. Nợ dài hạn	330		56.000.186.507	65.633.879.167
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16.	21.977.276.000	22.029.184.017
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11.	34.022.910.507	43.604.695.150
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		939.648.113.858	851.400.440.392
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17.	939.648.113.858	851.400.440.392
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	574.887.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		666.860.550.000	574.887.850.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		272.787.563.858	276.512.590.392
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		184.539.890.392	98.276.676.838
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		88.247.673.466	178.235.913.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.114.838.318.769	1.090.059.538.421

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP



Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền



Trần Việt Đức

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

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

Quý III năm 2025

Mẫu số B 02a-DN
Đơn vị tính: VND

CHI TIẾT	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	108.044.516.554	43.636.026.245	330.081.727.875	163.713.423.501
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		108.044.516.554	43.636.026.245	330.081.727.875	163.713.423.501
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	85.778.536.086	36.251.974.048	273.934.741.993	133.162.301.055
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.265.980.468	7.384.052.197	56.146.985.882	30.551.122.446
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.504.633.031	934.676.232	56.555.974.889	159.713.455.988
7. Chi phí tài chính	22	6.4	770.721.085	1.383.780.679	2.711.685.891	3.969.581.759
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		770.721.085	1.383.780.679	1.056.918.534	3.969.581.759
8. Chi phí bán hàng	25		573.033.708	605.425.345	1.712.447.123	1.815.486.784
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.966.195.025	4.489.020.661	8.282.186.116	14.536.092.719
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.460.663.681	1.840.501.744	99.996.641.641	169.943.417.172
11. Thu nhập khác	31	6.6	-	-	225.648.965	200
12. Chi phí khác	32	6.7	34.791.967	152.941.868	298.289.025	230.243.974
13. Lợi nhuận khác	40		(34.791.967)	(152.941.868)	(72.640.060)	(230.243.774)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.425.871.714	1.687.559.876	99.924.001.581	169.713.173.398
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	4.729.312.136	416.577.396	11.676.328.115	1.852.145.375
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		14.696.559.578	1.270.982.480	88.247.673.466	167.861.028.023

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025

MSDN: 001.000.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN
CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT

P. PHÚ LÝ - T. NINH BÌNH

Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 03a-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Quý III/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		99.924.001.581	169.713.173.398
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		13.769.619.353	12.326.603.070
- Các khoản dự phòng	03		1.909.072.112	7.498.610.302
- 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		(56.735.152.860)	(159.713.455.988)
- Chi phí lãi vay	06		(1.056.918.534)	3.969.581.759
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		59.465.389.009	33.794.512.541
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(49.284.499.755)	17.126.255.233
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		44.503.828.414	9.034.943.018
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(25.092.817.055)	(39.756.580.828)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		415.028.805	3.708.972.332
- Tiền lãi vay đã trả	14		1.056.918.534	(3.969.581.759)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.841.867.274)	(297.266.927)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.221.980.678	19.641.253.610
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		(837.130.556)	(29.546.801.796)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.740.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(364.553.650.216)	(100.342.454.061)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		256.966.053.712	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.755.219.917	159.713.455.988
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(97.929.507.143)	29.824.200.131

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Theo phương pháp gián tiếp
Quý III/2025

Mẫu số B 03a-DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	28.134.646.854
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(47.865.304.261)	(6.875.278.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(47.865.304.261)	21.259.368.854
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(118.572.830.726)	70.724.822.595
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		212.681.770.479	22.284.589.848
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		94.108.939.753	93.009.412.443

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 30 cấp ngày 26 tháng 06 năm 2025 là 666.860.550.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng./.)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, cung cấp nước sạch và bán bê tông thương phẩm.

Ngành nghề kinh doanh như sau:

- Xây dựng nhà các loại;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Cho thuê xe có động cơ; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Chuẩn bị mặt bằng; 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 nhà công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý môi, một các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ điện gia dụng, hàng điện tử; Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, mua bán máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất lắp đặt các thiết bị xử lý nước mặt và nước ngầm; và
- Vận tải hành khách du lịch, kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở chính tại Đường Nguyễn Thị Định, Phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình

TÊN

ĐỊA CHỈ

Công ty có chi nhánh như sau:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên Thôn Duy Tân, tỉnh Ninh Bình

Chi nhánh của công ty đã giải thể ngày 25/06/2025.

Công ty có công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

Công ty có các công ty liên kết như sau:

Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Khu Công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình Nam

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/09/2025 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, 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 kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng.

4.3. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo như sau:

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

4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có 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. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 30 năm
Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm

Tài sản khác

02 - 05 năm

4.6. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc xác định giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc. Công ty mẹ chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lỹ kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

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 và hoạt động của bên đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí cấp quyền khai thác mỏ và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.8. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải trả từ khách hàng của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, bao gồm: chi phí kiểm toán, chi phí thi công. 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.

4.10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

4.11. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy.
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (v) Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4.13. Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí quản lý chung của Công ty, gồm các chi phí về tiền lương của bộ phận quản lý doanh nghiệp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, khoản dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm: 10%;
- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Công ty phải nộp thuế TNDN với mức thuế suất là 20%

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

4.15. Bù trừ các công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công

nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.16. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007. Cụ thể:

Các bên liên quan 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ được trình bày ở Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ số 7.6.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2.767.090.247	3.930.651.220
Tiền gửi ngân hàng	60.394.123.823	188.346.158.368
Các khoản tương đương tiền (*)	30.947.725.683	20.404.960.891
Cộng	94.108.939.753	212.681.770.479

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5.2. Phải thu khách hàng

a) Phải thu khách hàng ngắn hạn

Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm tỷ trọng lớn trên tổng khoản phải thu)

	30/9/2025	01/01/2025
- Công ty Cổ phần Hancorp	139.343.060.562	80.618.523.341
- Ban QLDA Đầu tư XD số II TP Phú Lý	107.218.575.320	48.409.782.993
- Công ty CP Hawee Xây dựng Công nghiệp	5.472.555.416	5.469.766.781
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	7.624.553.000	7.624.553.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	3.859.468.427	3.859.468.427
Phải thu khách hàng khác	1.690.791.733	31.455.994.785
Cộng	88.571.206.744	-
	32.124.485.242	32.208.740.348
	139.343.060.562	80.618.523.341

b) Phải thu khách hàng dài hạn

c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam

	88.571.206.744	-
Cộng	88.571.206.744	-

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH Xây dựng và Kiến trúc Vĩnh Thái	1.294.131.920	-
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	1.915.180.234	2.940.112.200
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	352.732.639	2.342.296.662
- Công ty TNHH ACO Việt Nam	-	1.861.368.012
- Công ty CP xây dựng thương mại và dịch vụ Phát An	1.271.000.000	1.271.000.000
- Công ty TNHH sản xuất và TM Huyền Quý	1.172.470.192	1.023.679.000
- Công ty cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	1.000.403.580	1.000.403.580
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	-	1.902.800.000
- Các công ty khác	5.712.054.259	3.367.992.482
Cộng	12.717.972.824	15.709.651.936

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

5.4. Phải thu khác

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	51.800.754.983	-	-	-
- Phải thu cổ tức được chia	51.800.754.983	-	-	-
b) Dài hạn	55.908.707.155	-	53.082.015.955	-
- Phải thu dài hạn khác	55.908.707.155	-	53.082.015.955	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	34.536.358.800	-	31.709.667.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (ii)	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (iii)	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
Cộng	107.709.462.138		53.082.015.955	

c) Phải thu khác là các bên liên quan

(i) Thỏa thuận liên danh ngày 05/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41).

(ii) 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".

(iii) 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".

5.5. Hàng tồn kho

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	846.275.920	-	9.884.166.520	-
Chi phí SXKD dở dang	64.174.590.339	-	99.724.855.120	-
Hàng hóa	687.792.462	-	603.465.495	-
Cộng	65.708.658.721	-	110.212.487.135	-

5.6. Chi phí trả trước

	30/9/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn	582.761.809	997.790.614
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	582.761.809	997.790.614
b) Dài hạn	-	-
Cộng	582.761.809	997.790.614

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/9/2025	01/01/2025
Xây dựng cơ bản dở dang	47.604.871.146	49.550.056.432
Xây dựng cơ bản	46.076.874.696	47.096.035.517
- Dự án Cảng Yên Lệnh	1.527.996.450	1.158.476.450
- Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền	-	1.032.901.199
- Dự án xây dựng Gara ô tô	-	262.643.266
- Trung tâm thương mại Bến xe	-	-
Cộng	47.604.871.146	49.550.056.432

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

	30/9/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
- Các khoản phải thu ngắn hạn	30.857.804.252	-	(30.857.804.252)	28.962.605.640	13.873.500	(28.948.732.140)
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	200.001.840	-	(200.001.840)	200.001.840	-	(200.001.840)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(174.182.500)	174.182.500	-	(174.182.500)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	239.159.000	-	(239.159.000)	239.159.000	-	(239.159.000)
+ Trường THPT Phú Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000	-	(103.454.000)
+ UBND thị trấn Kiến Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000	-	(41.676.000)
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000	-	(125.184.000)
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	50.006.030	-	(50.006.030)	50.006.030	-	(50.006.030)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	(24.700.000)	24.700.000	-	(24.700.000)
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	(57.300.000)	57.300.000	-	(57.300.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sóng Hồng	57.800.001	-	(57.800.001)	57.800.001	-	(57.800.001)
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	20.389.998	-	(20.389.998)	20.389.998	-	(20.389.998)
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	(61.245.000)	61.245.000	-	(61.245.000)
+ Xí nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	(33.214.400)	33.214.400	-	(33.214.400)
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu	50.600.000	-	(50.600.000)	50.600.000	-	(50.600.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	(657.610.000)	657.610.000	-	(657.610.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	(553.862.500)	553.862.500	-	(553.862.500)
+ Công ty Cổ phần Hancorp	5.469.766.781	-	(5.469.766.781)	5.469.766.781	-	(5.469.766.781)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ký kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

	30/9/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
+ 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 Đầu tư Xây dựng Phát triển KCN Kim Bảng	-	-	-	649.852.500	-	(649.852.500)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	1.085.543.625	-	(1.085.543.625)	1.085.543.625	-	(1.085.543.625)
+ Công ty Cổ phần Vinaconex 25	896.072.364	-	(896.072.364)	896.072.364	-	(896.072.364)
+ Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam	634.098.195	-	(634.098.195)	634.098.195	-	(634.098.195)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh	371.550.000	-	(371.550.000)	371.550.000	-	(371.550.000)
+ Công ty TNHH Tư vấn KSTK XD Hà Nam	202.180.000	-	(202.180.000)	202.180.000	-	(202.180.000)
+ Công ty TNHH Giải pháp XD CSC	127.500.000	-	(127.500.000)	127.500.000	-	(127.500.000)
+ Công ty TNHH Xây dựng và DVTM Khánh Hưng	48.060.000	-	(48.060.000)	48.060.000	-	(48.060.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Phát triển Bắc Nam Việt	235.878.599	-	(235.878.599)	235.878.599	-	(235.878.599)
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phủ Vân	7.624.553.000	-	(7.624.553.000)	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)	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)	1.331.789.000	-	(1.331.789.000)
+ Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kiện Khê	1.151.566.000	-	(1.151.566.000)	1.151.566.000	-	(1.151.566.000)
+ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	46.245.000	-	(46.245.000)	46.245.000	13.873.500	(32.371.500)
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đồng Hòa	50.963.000	-	(50.963.000)	50.963.000	-	(50.963.000)
+ Ban GPMB & TĐC Duy Tiên - Đường điện thôn Trung Hòa A	172.688.000	-	(172.688.000)	172.688.000	-	(172.688.000)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

	30/9/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
+ Công ty CP Quốc tế Tân Á Hà Nam - kệ đá showroom	30.100.000	-	(30.100.000)	30.100.000	-	(30.100.000)
+ UBND thị trấn Kiên Khê- trụ sở làm việc	106.271.000	-	(106.271.000)	106.271.000	-	(106.271.000)
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - Đường N1 - D2	238.344.017	-	(238.344.017)	238.344.017	-	(238.344.017)
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - HTKT KCN ĐVI, phần đất thu hồi	662.546.563	-	(662.546.563)	662.546.563	-	(662.546.563)
+ Công ty CP Tư vấn lắp đặt và đầu tư xây dựng TKD	230.000.000	-	(230.000.000)	230.000.000	-	(230.000.000)
+ Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	1.034.430.000	-	(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	-	(153.850.000)	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Xây dựng và Thương mại Điện tử CKBQP	100.000.000	-	(100.000.000)	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lọc Phát	481.989.312	-	(481.989.312)	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	-	(339.195.000)	-	-	-
Cộng	30.857.804.252	-	(30.857.804.252)	28.962.605.640	13.873.500	(28.948.732.140)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kê toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

5.9. Các khoản đầu tư tài chính

	30/9/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh						
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	113.601.851.916	113.601.851.916	-	6.014.255.412	6.014.255.412	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	113.601.851.916	113.601.851.916	-	6.014.255.412	6.014.255.412	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	351.851.916	351.851.916	-	5.677.594.733	5.677.594.733	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	113.250.000.000	113.250.000.000	-	336.660.679	336.660.679	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Đầu tư vào Công ty con						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam-tỷ lệ sở hữu 65% (ii)	266.674.900.000	(*)	(21.272.916.488)	266.674.900.000	(*)	(21.272.916.488)
- Đầu tư vào Công ty liên kết	227.674.900.000	(*)	-	227.674.900.000	(*)	-
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39%	39.000.000.000	(*)	(21.272.916.488)	39.000.000.000	(*)	(21.272.916.488)
Cộng	380.276.751.916	(*)	(21.272.916.488)	272.689.155.412	(*)	(21.272.916.488)

(i) Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng mở tại Ngân hàng và các tổ chức tài chính.

Tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh của công ty con trong kỳ:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp.

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

(iii) Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: kinh doanh vận tải đường bộ, dịch vụ hải quan, cước tàu nội địa...

Các giao dịch của yếu tố của Công ty với các công ty con trong kỳ:

Trong quý III, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	263.898.772.584	142.907.141.204	32.409.742.915	848.685.454	7.989.373.214	448.053.715.371
Tăng trong kỳ	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
Giảm trong kỳ	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
Số dư cuối kỳ	266.527.398.426	113.374.045.264	24.494.088.369	848.685.454	7.989.373.214	413.233.590.727
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	23.683.326.658	70.038.987.881	23.073.775.155	848.167.777	4.505.803.550	122.150.061.021
Tăng trong kỳ	5.221.023.760	6.227.530.701	1.972.027.098	517.677	348.520.118	13.769.619.353
- Số khấu hao trong kỳ	5.221.023.760	6.227.530.701	1.972.027.098	517.677	348.520.118	13.769.619.353
Giảm trong kỳ	-	(24.619.051.022)	(7.422.567.435)	-	-	(32.041.618.457)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(24.619.051.022)	(7.422.567.435)	-	-	(32.041.618.457)
Số dư cuối kỳ	28.904.350.418	51.647.467.560	17.623.234.818	848.685.454	4.854.323.668	103.878.061.917
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	240.215.445.926	72.868.153.323	9.335.967.760	517.677	3.483.569.664	325.903.654.350
2. Tại ngày cuối kỳ	237.623.048.009	61.726.577.704	6.870.853.551	-	3.135.049.547	309.355.528.810

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

5.11. Vay và nợ thuê tài chính

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

	30/9/2025				01/01/2025			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Vay ngắn hạn	9.400.000.000	9.400.000.000	7.050.000.000	43.678.752.261	46.028.752.261	46.028.752.261		
Vay ngân hàng VND	-	-	-	-	33.532.752.261	33.532.752.261		
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	-	26.912.114.997	26.912.114.997		26.912.114.997
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	-	-	6.620.637.264	6.620.637.264		6.620.637.264
Vay dài hạn đến hạn trả	9.400.000.000	9.400.000.000	7.050.000.000	10.146.000.000	12.496.000.000	12.496.000.000		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	-	-	3.096.000.000	3.096.000.000		3.096.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	9.400.000.000	9.400.000.000	7.050.000.000	7.050.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000		9.400.000.000
b) Vay dài hạn	34.022.910.507	34.022.910.507	1.654.767.357	11.236.552.000	43.604.695.150	43.604.695.150		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	-	-	3.977.000.000	3.977.000.000		3.977.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	24.190.461.150	24.190.461.150	-	-	31.240.461.150	31.240.461.150		31.240.461.150
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	9.832.449.357	9.832.449.357	1.654.767.357	209.552.000	8.387.234.000	8.387.234.000		8.387.234.000
Cộng	43.422.910.507	43.422.910.507	8.704.767.357	54.915.304.261	89.633.447.411	89.633.447.411		

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

5.12. Phải trả người bán	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	15.400.844.331	15.400.844.331	7.000.853.738	7.000.853.738
Các khoản phải trả người bán chiếm tỷ trọng lớn	9.605.436.240	9.605.436.240	1.421.852.005	1.421.852.005
- Công ty CP xây dựng Bê tông Asphalt Hai Pha - Vina 68	3.903.896.049	3.903.896.049	-	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Duy Tiên	2.412.416.800	2.412.416.800	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	1.561.287.391	1.561.287.391	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	-	-	1.421.852.005	1.421.852.005
- Công ty Cổ phần Phát triển sơn Quốc tế Luxsen	1.727.836.000	1.727.836.000	-	-
Các khoản phải trả người bán khác	5.795.408.091	5.795.408.091	5.579.001.733	5.579.001.733
Cộng	15.400.844.331	15.400.844.331	7.000.853.738	7.000.853.738

5.13. Người mua trả tiền trước	30/9/2025	01/01/2025
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT	28.618.399.800	28.618.399.800
- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	50.798.017.600	50.798.017.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	31.841.896.800
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.680.697.255	2.036.471.952
Cộng	82.097.114.655	113.294.786.152
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	31.841.896.800

5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	30/9/2025
- Thuế GTGT	-	27.269.609.883	27.269.609.883	-
- Thuế TNDN	2.573.971.941	11.676.328.115	3.841.867.274	10.408.432.782
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	176.241.793	249.127.240	267.617.832	157.751.201
- Thuế Tài nguyên	96.000.000	1.227.195.600	1.323.195.600	-
Cộng	2.846.213.734	40.422.260.838	32.702.290.589	10.566.183.983
b) Phải thu				
- Thuế GTGT nộp thừa	930.633.966	639.628.709	-	291.005.257
- Thuế TNCN	128.432	1.610.127	1.481.695	-
Cộng	930.762.398	641.238.836	1.481.695	291.005.257

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

5.15. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

- Trích trước chi phí kiểm toán

b) Dài hạn

Cộng

30/9/2025	01/01/2025
-	127.222.222
-	127.222.222
-	-
-	127.222.222

5.16. Các khoản phải trả khác

a) Ngắn hạn

- Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát

Cộng

b) Dài hạn

Phải trả dài hạn khác

- Nhận ký quỹ, ký cược

- UBND tỉnh Hà Nam (*)

Cộng

30/9/2025	01/01/2025
84.000.000	-
84.000.000	-
21.977.276.000	22.029.184.017
91.500.000	143.408.017
21.885.776.000	21.885.776.000
21.977.276.000	22.029.184.017

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

5.17. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	493.444.160.000	-	179.720.366.838	673.164.526.838
Tăng vốn trong năm trước	81.443.690.000	-	-	81.443.690.000
Lãi trong năm trước	-	-	178.235.913.554	178.235.913.554
Phân phối lợi nhuận	-	-	(81.443.690.000)	(81.443.690.000)
Số dư đầu kỳ này	574.887.850.000	-	276.512.590.392	851.400.440.392
Tăng vốn trong kỳ	91.972.700.000	-	-	91.972.700.000
Lãi trong kỳ	-	-	88.247.673.466	88.247.673.466
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(91.972.700.000)	(91.972.700.000)
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	-	272.787.563.858	939.648.113.858

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2025	30/9/2025	01/01/2025
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	29,22%	194.831.980.000	167.958.610.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,83%	38.893.660.000	33.529.030.000
- Ông Nguyễn Quang Trí	5,27%	35.164.760.000	30.314.460.000
- Các đối tượng khác	59,68%	397.970.150.000	343.085.750.000
Cộng	100%	666.860.550.000	574.887.850.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn góp đầu năm	574.887.850.000	493.444.160.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	91.972.700.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	666.860.550.000	493.444.160.000
Cổ phiếu	30/9/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	49.344.416
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.686.055	49.344.416

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	49.344.416
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	49.344.416
- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	49.344.416
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

- Doanh thu bán bê tông
- Doanh thu xây lắp
- Doanh thu bán xăng dầu
- Doanh thu khác

Cộng**Doanh thu các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Đồng Văn III- tỉnh Hà Nam

- Công ty TNHH Quang Anh

Cộng**6.2. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

- Giá vốn hàng bán bê tông
- Giá vốn xây lắp
- Giá vốn bán xăng dầu
- Giá vốn bán hàng khác

Cộng**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, cho vay

Cộng**6.4. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính

Cộng**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết các khoản chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Trích lập dự phòng phải thu khó đòi

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
-	9.377.805.928
73.993.699.218	-
20.452.128.132	18.811.399.980
13.598.689.204	15.446.820.337
108.044.516.554	43.636.026.245
-	47.449.099
74.001.404.111	47.449.099
5.787.041	4.863.637
74.007.191.152	52.312.736
Kỳ này	Kỳ trước
-	8.000.373.246
59.202.122.190	-
18.961.857.870	17.910.938.818
7.614.556.026	10.340.661.984
85.778.536.086	36.251.974.048
Kỳ này	Kỳ trước
2.504.633.031	934.676.232
2.504.633.031	934.676.232
Kỳ này	Kỳ trước
770.721.085	1.383.780.679
770.721.085	1.383.780.679
Kỳ này	Kỳ trước
2.750.059.833	3.465.732.150
630.109.312	587.190.467
222.790.449	209.948.133
1.897.160.072	2.668.593.550
1.216.135.192	1.023.288.511
3.966.195.025	4.489.020.661

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

6.7. Chi phí khác

Phạt do vi phạm hành chính
Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
34.791.967	152.941.868
34.791.967	152.941.868

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế
+ Chi phí không được trừ
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế
+ Lãi khoản đầu tư được chia trong kỳ
+ Lỗ của chi nhánh các năm trước
Thu nhập chịu thuế
Thuế suất thuế TNDN
Truy thu thuế TNDN các năm trước theo biên bản quyết toán thuế
Chi phí thuế TNDN hiện hành

Kỳ này	Kỳ trước
19.425.871.714	1.687.559.876
34.791.967	395.327.106
34.791.967	395.327.106
-	-
-	-
-	-
19.460.663.681	2.082.886.982
20%	20%
837.179.400	-
4.729.312.136	416.577.396

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

7.3. Báo cáo bộ phận

7.4. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính

7.5. Công cụ tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

Ban Lãnh đạo chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Lãnh đạo thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Ban Lãnh đạo xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Lãnh đạo cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
30/9/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.108.939.753	-	94.108.939.753
Phải thu khách hàng	139.343.060.562	-	139.343.060.562
Đầu tư	113.601.851.916	266.674.900.000	380.276.751.916
Phải thu khác	51.800.754.983	55.908.707.155	107.709.462.138
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(30.857.804.252)	-	(30.857.804.252)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(21.272.916.488)	(21.272.916.488)
Tổng cộng	367.996.802.962	301.310.690.667	669.307.493.629
Các khoản vay và nợ	9.400.000.000	34.022.910.507	43.422.910.507
Phải trả người bán	15.400.844.331	-	15.400.844.331
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	84.000.000	21.977.276.000	22.061.276.000
Tổng cộng	24.884.844.331	56.000.186.507	80.885.030.838
Chênh lệch thanh khoản thuần	343.111.958.631	245.310.504.160	588.422.462.791
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng

01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	212.681.770.479	-	212.681.770.479
Phải thu khách hàng	80.618.523.341	-	80.618.523.341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

Đầu tư	6.014.255.412	266.674.900.000	272.689.155.412
Phải thu khác	-	53.082.015.955	53.082.015.955
Tài sản tài chính khác	-	-	-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(28.948.732.140)	-	(28.948.732.140)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(21.272.916.488)	(21.272.916.488)
Tổng cộng	270.365.817.092	298.483.999.467	568.849.816.559
Các khoản vay và nợ	46.028.752.261	43.604.695.150	89.633.447.411
Phải trả người bán	7.000.853.738	-	7.000.853.738
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	127.222.222	22.029.184.017	22.156.406.239
Tổng cộng	53.156.828.221	65.633.879.167	118.790.707.388
Chênh lệch thanh khoản thuần	217.208.988.871	232.850.120.300	450.059.109.171

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

- iv) **Giá trị hợp lý**
Giá trị ghi sổ được tính bằng giá gốc trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/9/2025	01/01/2025	30/9/2025	01/01/2025
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng và phải thu khác	191.143.815.545	80.618.523.341	160.286.011.293	51.669.791.201
Tài sản khác	57.748.664.785	69.383.928.441	57.748.664.785	69.383.928.441
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	245.401.983.512	245.401.983.512	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.108.939.753	212.681.770.479	94.108.939.753	212.681.770.479
Tổng cộng	588.403.403.595	608.086.205.773	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	43.422.910.507	89.633.447.411	43.422.910.507	89.633.447.411
Phải trả người bán	15.400.844.331	7.000.853.738	15.400.844.331	7.000.853.738
Phải trả khác	22.061.276.000	22.029.184.017	22.061.276.000	22.029.184.017
Tổng cộng	80.885.030.838	118.663.485.166	80.885.030.838	118.663.485.166

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh theo quy định tại điều 28 Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 01/01/2025 và ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

7.6. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan:

Trong kỳ kế toán và tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Địa chỉ	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cương	Ninh Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Ninh Bình	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Thắng	Ninh Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (đến ngày 18/04/2025)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

Ông Nguyễn Mạnh Hải	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (từ ngày 18/04/2025)
Ông Trần Việt Đức	Ninh Bình	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Ninh Bình	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đức Dũng	Ninh Bình	Phó Tổng giám đốc (từ ngày 15/04/2025)
Ông Phạm Văn Hà	Ninh Bình	Trưởng BKS
Ông Nguyễn Đức Dụ	Ninh Bình	Thành viên BKS (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuần	Ninh Bình	Thành viên BKS (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Ninh Bình	Thành viên BKS
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Ninh Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết

Trong kỳ kế toán, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Công ty TNHH Quang Anh	Bán xăng dầu	6.250.005	5.350.000
	Thu tiền bán xăng dầu	6.250.005	5.350.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Bán hàng hóa dịch vụ	79.921.516.441	52.194.006
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	31.847.090.268	44.545.962

Lương và thù lao chi trả trong kỳ cho các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	34.411.716	32.388.816
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	35.932.457	32.146.821
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng giám đốc	25.761.450	27.594.956
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng giám đốc	27.025.489	-
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	28.838.372	-
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	-	26.373.758
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên BKS	-	28.203.549
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	31.327.406	31.127.714
Ông Nguyễn Đình Thuần	Thành viên BKS	30.471.465	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên BKS	25.272.558	19.588.255
Tổng cộng		251.040.913	197.423.869

7.7. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính Quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tự lập và chưa được soát xét.

7.8. Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

7.9. Những thông tin khác

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong kỳ Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền



CÔNG TY
CP ĐẦU
TƯ PHÁT
TRIỂN
THÀNH ĐẠT

Digitally signed by CÔNG TY
CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT
DN: C=VN, S=Hà Nam,
L=Thành phố Phủ Lý,
O=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT,
CN=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT,
OID.0.9.2342.19200300.100.
1.1=MST:0700194008
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2025.10.28
15:33:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
11.2.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số:141/2025/CV-DTD

Hà Nam, ngày 28 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo
tài chính riêng và hợp nhất Q3/2025

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q3/2025 (BCTC riêng Q3/2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 14.696.559.578 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 1.270.982.480 đồng, tăng 13.425.577.098 đồng tương đương tăng 1.057%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2025 (BCTC hợp nhất Q3/2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 34.941.542.529 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 66.280.126.222 đồng, giảm 31.338.583.693 đồng tương đương giảm 47,27%.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q3/ 2025:

Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ năm nay 108.044.516.554 đồng tăng 64.408.490.309 đồng so với năm trước là 43.636.026.245 đồng tương ứng tỷ lệ 147,6%. Ngoài ra doanh thu từ hoạt động tài chính từ 934.676.232 đồng (Quý III năm trước) so với năm nay là 2.504.633.031 đồng(Quý III năm nay) nên tổng lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 13.425.577.098 đồng so với cùng kỳ.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2025:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất Q3/2025 giảm 31.338.583.693 đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng quản lý tăng mạnh từ 43.269.925.995 đồng(quý III năm trước) sang năm nay là 76.176.868.577 đồng.



Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng Q3/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2025 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

