

**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
COMPANY SOCIALIST 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://thanhhdathanam.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 TRIỂN
ẢNH D

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 HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		874.862.104.277	876.169.210.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	255.670.643.469	242.507.970.844
1. Tiền	111		102.447.457.695	222.103.009.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		153.223.185.774	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		489.279.262.181	365.100.142.716
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	489.279.262.181	365.100.142.716
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.044.195.087	135.207.211.035
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	89.196.788.667	118.996.174.141
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	17.922.503.811	82.382.062.185
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	155.661.111	150.661.099
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(68.230.758.502)	(66.321.686.390)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	66.344.097.518	110.308.627.362
1. Hàng tồn kho	141		66.344.097.518	110.308.627.362
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.523.906.022	23.045.258.701
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	792.479.665	1.049.935.314
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.376.786.342	21.064.560.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	354.640.015	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.650.805.212.461	1.337.624.205.882
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		569.975.502.483	586.016.538.007
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	569.975.502.483	586.016.538.007
II. Tài sản cố định	220		337.659.051.130	353.472.347.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	337.659.051.130	353.472.347.551
- Nguyên giá	222		466.305.539.991	497.272.370.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(128.646.488.861)	(143.800.023.414)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	172.645.277.427	2.002.405.737
- Nguyên giá	231		1.460.192.205.477	1.196.822.065.208
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.287.546.928.050)	(1.194.819.659.471)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	543.545.802.361	368.447.695.018
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		543.545.802.361	368.447.695.018
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	17.727.083.512	17.727.083.512
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		17.727.083.512	17.727.083.512
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.252.495.548	9.958.136.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	-	12.059.028
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		2.070.436.218	1.106.619.393
3. Lợi thế thương mại	269	5.13	7.182.059.330	8.839.457.636
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.525.667.316.738	2.213.793.416.540

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 01a-DN/HN

(Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		945.884.618.710	892.997.957.993
I. Nợ ngắn hạn	310		489.359.475.559	253.561.840.591
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	34.573.499.413	10.805.660.880
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	85.571.294.756	81.452.889.349
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	75.000.916.650	9.314.964.947
4. Phải trả người lao động	314		1.435.189.653	2.998.379.422
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	209.981.209.131	127.222.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.897.072.313	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	59.500.039.517	92.587.530.269
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	9.400.000.000	46.028.752.261
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.000.254.126	9.234.092.150
II. Nợ dài hạn	330		456.525.143.151	639.436.117.402
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	-	273.355.394.687
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	46.736.417.793	46.788.325.810
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	44.022.910.507	43.604.695.150
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.254.583.298	4.254.583.298
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	361.511.231.553	271.433.118.457
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.579.782.698.028	1.320.795.458.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20.	1.579.782.698.028	1.320.795.458.547
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	574.887.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		666.860.550.000	574.887.850.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		203.027.725.621	152.262.985.748
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		404.287.108.853	349.725.590.313
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		205.952.135.340	229.308.829.091
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		198.334.973.513	120.416.761.222
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		305.607.313.554	243.919.032.486
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.525.667.316.738	2.213.793.416.540

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền



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

Quý III năm 2025

Mẫu số B 02a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	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	149.677.443.215	162.359.293.051	656.671.855.653	430.499.206.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		149.677.443.215	162.359.293.051	656.671.855.653	430.499.206.214
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	102.753.282.473	79.521.900.043	288.246.122.259	228.873.207.964
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46.924.160.742	82.837.393.008	368.425.733.394	201.625.998.250
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.243.555.930	8.723.174.586	20.167.246.126	27.359.449.675
7. Chi phí tài chính	22	6.4	770.934.655	1.383.780.679	2.711.899.461	3.969.581.759
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		770.934.655	1.383.780.679	1.057.132.104	3.969.581.759
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	2.203.735.893	1.284.716.235	6.291.000.320	3.042.530.611
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	6.287.941.562	5.637.966.089	15.788.423.712	17.954.051.208
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.905.104.562	83.254.104.591	363.801.656.027	204.019.284.347
12. Thu nhập khác	31	6.6	-	-	225.648.965	200
13. Chi phí khác	32	6.6	34.868.497	164.187.183	323.113.174	287.493.325
14. Lợi nhuận khác	40		(34.868.497)	(164.187.183)	(97.464.209)	(287.493.125)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.870.236.065	83.089.917.408	363.704.191.818	203.731.791.222
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	9.928.693.536	16.809.791.186	76.194.185.562	40.774.085.129
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(963.816.825)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		34.941.542.529	66.280.126.222	288.473.823.081	162.957.706.093
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		27.662.435.360	43.333.562.777	198.334.973.513	108.664.297.756
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	62		57.634.530.455	22.946.563.445	90.138.849.568	54.293.408.337
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		457	775	3.275	1.943
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		457	775	3.275	1.943

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2025



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 03a-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

Quý III 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		363.704.191.818	203.731.791.222
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		111.272.750.789	93.288.501.180
- Các khoản dự phòng	03		91.987.185.208	22.222.174.982
- 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		(20.346.424.097)	(27.359.449.675)
- Chi phí lãi vay	06		(1.057.132.104)	3.969.581.759
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		547.215.338.971	295.852.599.468
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		107.595.059.565	(84.607.366.507)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		43.964.529.844	9.005.821.018
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.147.596.703	(109.615.167.897)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		269.514.677	3.649.921.403
- Tiền lãi vay đã trả	14		1.057.132.104	(3.969.581.759)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.422.605.996)	(46.661.347.567)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(632.107.408)	(559.110.013)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		699.194.458.460	63.095.768.146
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		(533.956.087.987)	(35.684.895.819)
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		(844.760.356.668)	(866.899.666.875)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		720.581.237.203	832.998.671.402
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.167.246.126	27.359.449.675
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(632.227.961.326)	(42.226.441.617)

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 03a-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Quý III 2025

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chi 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				
2. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.000.000.000	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		(15.938.520.248)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(53.803.824.509)	21.259.368.854
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.162.672.625	42.128.695.383
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		242.507.970.844	62.319.588.462
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		255.670.643.469	104.448.283.845

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2025

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam 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 vi 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.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2025**Công ty có các công ty con như sau:**

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 15 tháng 02 năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2020.
 - Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769376 thay đổi lần thứ 5 ngày 25/02/2020 là 303.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm linh ba tỷ đồng chẵn./).
 - Trụ sở tại đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình;
 - Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 30/09/2025:

<u>Tên</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	65%	65%

Công ty có công ty liên kết như sau:

- + Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam:
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
 - Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./).
 - Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
 - Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 30/09/2025:

<u>Tên</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39%	39%

Công ty có chi nhánh như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dũ Phố, xã Mộc Hoàn, tỉnh Ninh Bình

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

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất tại Việt Nam.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý III năm 2025

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (công ty mẹ); Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam (công ty con). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Quyền kiểm soát tồn tại trên cơ sở quyền lực trực tiếp hay gián tiếp, quy định các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp để thu được lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh. Báo cáo tài chính của các công ty con sẽ tổng hợp từ ngày sự kiểm soát bắt đầu hiệu lực cho đến ngày kết thúc hiệu lực kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở cộng gộp các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt; Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam có loại trừ các khoản doanh thu, chi phí và các khoản công nợ phải thu, phải trả nội bộ và một số điều chỉnh khác theo quy định.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất bao gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. 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.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện và Chế độ Kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2025

Cơ sở hoạt động liên tục

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai có thể nhìn thấy trước.

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 hợp nhất 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 Lãnh đạo 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 kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính 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 kế toán.

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.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý III năm 2025

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 như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

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 hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2025

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 (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), 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 kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2025

- (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 và cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý: 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 kế toán. 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.

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

4.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

4.16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2025

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.

4.17. 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 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 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2.822.474.974	4.018.615.361
Tiền gửi ngân hàng	99.624.982.721	218.084.394.592
Các khoản tương đương tiền (*)	153.223.185.774	20.404.960.891
Cộng	255.670.643.469	242.507.970.844

(*) Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	89.196.788.667	118.996.174.141
Công ty Cổ phần Tân Cảng Hà Nam	38.377.650.800	38.377.650.800
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	1.690.791.733	31.455.994.785
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phú Lý - Kê Phú Vân	7.624.553.000	7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	5.469.766.781
Công ty CP Hawee Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	3.859.468.427
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	1.803.128.000
Phải thu khách hàng khác	31.268.641.291	30.405.612.348
Cộng	89.196.788.667	118.996.174.141
b) Phải thu khách hàng dài hạn		

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Hưng Phát	141.900.000	5.090.728.500
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	1.915.180.234	2.940.112.200
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	-	1.902.800.000
Công ty TNHH Aco Việt Nam	-	1.861.368.012
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An	1.271.000.000	1.271.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại 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 Xây dựng và Kiến trúc Vĩnh Thái	1.294.131.920	-
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Walcom Việt Nam	418.129.600	818.129.600
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hương	352.732.639	2.342.296.662
Công ty CP may và thương mại quốc tế INDICO	1.600.000.000	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	8.756.555.646	4.131.544.631
Cộng	17.922.503.811	82.382.062.185

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

5.4 Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	155.661.111	-	150.661.099	-
- Tạm ứng	32.918.000	-	27.918.000	-
- Phải thu khác	122.743.111	-	122.743.099	-
b) Dài hạn	569.975.502.483	-	586.016.538.007	-
- Phải thu dài hạn khác	569.975.502.483	-	586.016.538.007	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	34.536.358.800	-	31.709.667.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng	488.908.760.328	-	507.776.487.052	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo	25.158.035.000	-	25.158.035.000	-
Cộng	570.131.163.594	-	586.167.199.106	-

5.5 Hàng tồn kho

	30/09/2025		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	64.810.029.136	-	99.820.995.347	-
Hàng hóa	687.792.462	-	603.465.495	-
Cộng	66.344.097.518	-	110.308.627.362	-

5.6 Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn	792.479.665	1.049.935.314
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	582.761.809	1.030.472.266
- Chi phí trả trước dài hạn khác	209.717.856	19.463.048
b) Dài hạn	-	12.059.028
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	12.059.028
Cộng	792.479.665	1.061.994.342

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025	01/01/2025
- Xây dựng cơ bản	543.545.802.361	368.447.695.018
+ Xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III, Khu hành chính và dịch vụ thương mại	495.940.931.215	318.897.638.586
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	46.076.874.696	47.096.035.517
+ Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền	1.527.996.450	1.158.476.450
+ Dự án xây dựng Gara ô tô	-	1.032.901.199
+ Trung tâm thương mại Bến xe	-	262.643.266
Cộng	543.545.802.361	368.447.695.018

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 HỢP NHẤT 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/HN

Đơn vị tính : VND

	30/09/2025		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	37.372.954.250	-	(37.372.954.250)	37.372.954.250
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam				-
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	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
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	239.159.000	-	(239.159.000)	239.159.000
+ Trường THPT Phú Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000
+ UBND thị trấn Kiến Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	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
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	(24.700.000)	24.700.000
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	(57.300.000)	57.300.000
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	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
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	(61.245.000)	61.245.000
+ Xi nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	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
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	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
+ Công ty Cổ phần Hancorp	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ 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/HN			
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)				Đơn vị tính : VND			
Ký kết toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025				01/01/2025			
5.8 . NỢ XẤU							
	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)	(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 Phú Lý - Kè Phú Ván	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&TDC 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)	(32.371.500)
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Hòa	50.963.000	-	(50.963.000)	50.963.000	-	-	(50.963.000)
+ Ban GPMB & TDC Duy Tiên - Đường điện thôn Trung Hòa A	172.688.000	-	(172.688.000)	172.688.000	-	-	(172.688.000)
+ Công ty CP Quốc tế Tân Á Hà Nam - kè đá showroom	30.100.000	-	(30.100.000)	30.100.000	-	-	(30.100.000)

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính : VND

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
+ 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 Lộc Phát	481.989.312	-	(481.989.312)	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	-	(339.195.000)	-	-	-
Cộng	68.230.758.502	-	(68.230.758.502)	66.335.559.890	13.873.500	(66.321.686.390)

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

		30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Đơn vị tính : VND		Mẫu số B 09a-DN/HN	
		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		489.279.262.181	489.279.262.181	-	365.100.142.716	365.100.142.716	-		
- Tiền gửi có kỳ hạn		489.279.262.181	489.279.262.181	-	365.100.142.716	365.100.142.716	-		
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu		
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		39.000.000.000	17.727.083.512		39.000.000.000	17.727.083.512			
- Đầu tư vào Công ty liên kết		39.000.000.000	17.727.083.512	-	39.000.000.000	17.727.083.512	-		
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam		39.000.000.000	17.727.083.512	39%	39.000.000.000	17.727.083.512	39%		
Cộng		528.279.262.181	507.006.345.693		404.100.142.716	382.827.226.228			

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/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	305.843.884.406	142.907.141.204	39.649.195.778	882.776.363	7.989.373.214	497.272.370.965
Tăng trong kỳ	6.360.109.411	153.690.000	-	121.810.101	-	6.635.609.512
- Mua trong kỳ	-	-	-	121.810.101	-	121.810.101
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
- Tăng khác	3.731.483.569	-	-	-	-	3.731.483.569
Giảm trong kỳ	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(29.686.785.940)	(7.915.654.546)	-	-	(37.602.440.486)
Số dư cuối kỳ	312.203.993.817	113.374.045.264	31.733.541.232	1.004.586.464	7.989.373.214	466.305.539.991
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	41.919.597.702	70.038.987.881	26.453.375.595	882.258.686	4.505.803.550	143.800.023.414
Tăng trong kỳ	7.658.930.984	6.227.530.701	2.651.783.850	517.677	349.320.692	16.888.083.904
- Số khấu hao trong kỳ	7.658.930.984	6.227.530.701	2.651.783.850	517.677	349.320.692	16.888.083.904
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	49.578.528.686	51.647.467.560	21.682.592.010	882.776.363	4.855.124.242	128.646.488.861
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	263.924.286.704	72.868.153.323	13.195.820.183	517.677	3.483.569.664	353.472.347.551
2. Tại ngày cuối kỳ	262.625.465.131	61.726.577.704	10.050.949.222	121.810.101	3.134.248.972	337.659.051.130

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá	1.196.822.065.208	263.370.140.269	-	1.460.192.205.477
Quyền sử dụng đất, hạ tầng KCN	1.196.822.065.208	263.370.140.269		1.460.192.205.477
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.194.819.659.471)	(92.727.268.579)	-	(1.287.546.928.050)
Quyền sử dụng đất, hạ tầng KCN	(1.194.819.659.471)	(92.727.268.579)		(1.287.546.928.050)
Giá trị còn lại	2.002.405.737	170.642.871.690	-	172.645.277.427
Quyền sử dụng đất	2.002.405.737	170.642.871.690	-	172.645.277.427

5.13 Lợi thế thương mại

a) Ngắn hạn

b) Dài hạn

Giá trị lợi thế thương mại đầu năm	8.839.457.636
Lợi thế thương mại tăng trong kỳ	-
Giá trị lợi thế thương mại giảm do chuyển nhượng một phần vốn góp	-
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	1.657.398.306
Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối kỳ kế toán	7.182.059.330
Cộng	7.182.059.330

5.14 Phải trả người bán

30/09/2025

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	34.573.499.413	34.573.499.413	10.805.660.880	10.805.660.880
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	22.790.480.479	22.790.480.479	5.418.381.005	5.418.381.005
- 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 TNHH Vận tải Thành Hằng	-	-	1.837.904.000	1.837.904.000
- Sở Tài chính Hà Nam	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000
- Công ty TNHH xây dựng và thương mại Đĩnh Hường	1.812.692.878	1.812.692.878	-	-
- Công ty cổ phần MLS	-	-	129.600.000	129.600.000
- Công ty Cổ phần Phát triển sơn Quốc tế Luxsen	1.727.836.000	1.727.836.000	-	-
- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	5.351.796.000	5.351.796.000	-	-
- Công ty TNHH sản xuất và thương mại Kiên Cường	1.633.911.533	1.633.911.533	-	-

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

- Công ty Cổ phần Việt's Power	2.357.618.828	2.357.618.828	-	-
Các khoản phải trả người bán khác	11.783.018.934	11.783.018.934	5.387.279.875	5.387.279.875
Cộng	34.573.499.413	34.573.499.413	10.805.660.880	10.805.660.880

5.15 Người mua trả tiền trước

a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai)	50.798.017.600	50.798.017.600
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Việt Đức)	28.618.399.800	28.618.399.800
- Công ty TNHH sản xuất cơ khí và thiết bị nâng hạ BHT	2.512.097.733	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3.642.779.623	2.036.471.949
Cộng	85.571.294.756	81.452.889.349

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

5.16 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	30/09/2025
- Thuế GTGT	-	57.516.467.737	57.516.467.737	-
- Thuế TNDN	9.032.130.094	76.194.185.562	10.422.605.996	74.803.709.660
- Thuế TNCN	10.593.060	28.862.729	-	39.455.789
- Thuế tài nguyên	96.000.000	1.227.195.600	1.323.195.600	-
- Phí, lệ phí và các loại thuế khác	176.241.793	328.916.289	347.406.881	157.751.201
Cộng	9.314.964.947	135.295.627.917	69.609.676.214	75.000.916.650
b) Phải thu				
- Thuế TNCN	128.432	1.610.127	1.481.695	-
- Thuế GTGT	930.633.966	639.628.709	63.634.758	354.640.015
Cộng	930.762.398	641.238.836	65.116.453	354.640.015

5.17 Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí kiểm toán	209.981.209.131	127.222.222
Trích trước chi phí thi công hạ tầng KCN	-	127.222.222
b) Dài hạn		
Trích trước chi phí thi công hạ tầng KCN	209.981.209.131	-
Cộng	209.981.209.131	273.355.394.687

5.18 Các khoản phải trả khác

a) Ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025
- Nhận ký quỹ, ký cược	59.500.039.517	92.587.530.269
- Kinh phí công đoàn	47.369.369.600	92.587.530.269
- Bảo hiểm xã hội	14.783.788	-
- Bảo hiểm y tế	61.910.940	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	10.925.460	-
- Thủ lao của HĐQT và Ban kiểm soát	4.855.760	-
- Tiền cổ tức phải trả năm 2024	84.000.000	-
Cộng	11.954.193.969	-
b) Dài hạn		
Phải trả phải nộp khác	59.500.039.517	92.587.530.269
- Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	46.644.917.793	46.644.917.793
- UBND tỉnh Hà Nam (*)	24.759.141.793	24.759.141.793
Nhận ký quỹ, ký cược	21.885.776.000	21.885.776.000
Cộng	91.500.000	143.408.017
	46.736.417.793	46.788.325.810

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

5.19 Dự phòng phải trả

b) Dài hạn	30/09/2025	01/01/2025
- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ	361.511.231.553	271.433.118.457
Cộng	361.511.231.553	271.433.118.457

Là khoản dự phòng trích lập sửa chữa cơ sở hạ tầng KCN trong các năm tiếp theo do Công ty ghi nhận doanh thu một lần.

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/HN

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

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

5.20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	493.444.160.000	274.502.255.340	114.638.546.830	350.357.191.545	1.232.942.153.715
Tăng vốn năm trước	81.443.690.000	-	-	-	81.443.690.000
Lãi trong năm trước	-	55.785.428.431	-	120.416.761.222	176.202.189.653
Trích lập các quỹ	-	(1.066.279.646)	37.624.438.918	(39.604.672.454)	(3.046.513.182)
Chia cổ tức	-	(85.302.371.639)	-	(81.443.690.000)	(166.746.061.639)
Số dư cuối năm trước	574.887.850.000	243.919.032.486	152.262.985.748	349.725.590.313	1.320.795.458.547
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	90.138.849.568	-	198.334.973.513	288.473.823.081
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	91.972.700.000	-	-	(91.972.700.000)	-
Trích lập các quỹ, trả cổ tức	-	(28.450.568.500)	50.764.739.873	(51.800.754.973)	(29.486.583.600)
Số dư cuối kỳ	666.860.550.000	305.607.313.554	203.027.725.621	404.287.108.853	1.579.782.698.028

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2025	30/09/2025	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	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	57.488.785
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.686.055	57.488.785
- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	57.488.785
- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	27.662.435.360	43.333.562.777
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	60.554.542	49.344.416
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	457	878
Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
Quỹ đầu tư phát triển	203.027.725.621	152.262.985.748
Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.000.254.126	9.234.092.150
Cộng	213.027.979.747	161.497.077.898

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 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán bê tông	-	9.377.805.928
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	115.626.625.879	113.341.938.365
- Doanh thu bán xăng dầu	20.452.128.132	18.811.399.980
- Doanh thu khác	13.598.689.204	20.828.148.778
Cộng	149.677.443.215	162.359.293.051

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn bán bê tông	-	8.000.373.246
- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	76.176.868.577	43.269.925.995
- Giá vốn bán xăng, dầu	18.961.857.870	17.910.938.818
- Giá vốn khác	7.614.556.026	10.340.661.984
Cộng	102.753.282.473	79.521.900.043
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, cho vay	7.243.555.930	8.723.174.586
Cộng	7.243.555.930	8.723.174.586
6.4 Chi phí tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tài chính	770.934.655	1.383.780.679
Cộng	770.934.655	1.383.780.679
6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	2.203.735.893	1.284.716.235
Chi phí bán hàng khác	2.203.735.893	1.284.716.235
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.287.941.562	5.637.966.089
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	4.502.714.781	4.494.223.171
Chi phí khấu hao TSCĐ	338.966.817	314.910.192
Chi phí nhân công	1.714.121.790	958.253.327
Lợi thế thương mại phân bổ	552.466.102	552.466.102
Chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.897.160.072	2.668.593.550
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.785.226.781	1.143.742.918
Cộng	8.491.677.455	6.922.682.324
6.6 Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt vi phạm hành chính	34.868.497	164.187.183
Cộng	34.868.497	164.187.183
6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.928.693.536	16.809.791.186
	9.928.693.536	16.809.791.186
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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
30/09/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	255.670.643.469	-	255.670.643.469
Phải thu khách hàng	89.196.788.667	-	89.196.788.667
Đầu tư	489.279.262.181	17.727.083.512	507.006.345.693
Phải thu khác	155.661.111	569.975.502.483	570.131.163.594
Tài sản tài chính khác	-	-	-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(68.230.758.502)	-	(68.230.758.502)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-
Tổng cộng	766.071.596.926	587.702.585.995	1.353.774.182.921
Các khoản vay và nợ	9.400.000.000	53.422.910.507	62.822.910.507
Phải trả người bán	34.573.499.413	-	34.573.499.413
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	269.481.248.648	46.736.417.793	316.217.666.441
Tổng cộng	313.454.748.061	100.159.328.300	413.614.076.361
Chênh lệch thanh khoản thuần	452.616.848.865	487.543.257.695	940.160.106.560
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	242.507.970.844	-	242.507.970.844
Phải thu khách hàng	118.996.174.141	-	118.996.174.141
Đầu tư	365.100.142.716	17.727.083.512	382.827.226.228
Phải thu khác	150.661.099	586.016.538.007	586.167.199.106
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(66.321.686.390)	-	(66.321.686.390)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-
Tổng cộng	660.433.262.410	603.743.621.519	1.264.176.883.929
Các khoản vay và nợ	46.028.752.261	43.604.695.150	89.633.447.411
Phải trả người bán	10.805.660.880	-	10.805.660.880
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	92.714.752.491	320.143.720.497	412.858.472.988
Tổng cộng	149.549.165.632	363.748.415.647	513.297.581.279
Chênh lệch thanh khoản thuần	510.884.096.778	239.995.205.872	750.879.302.650

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.

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

iv Giá trị hợp lý
Giá trị ghi sổ 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	
	30/09/2025	01/01/2025	30/09/2025	01/01/2025
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng và phải thu khác	89.352.449.778	119.146.835.240	21.121.691.276	52.825.148.850
Tài sản khác	568.069.708.383	391.492.953.719	568.069.708.383	391.492.953.719
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	17.727.083.512	17.727.083.512	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	255.670.643.469	242.507.970.844	255.670.643.469	242.507.970.844
Tổng cộng	930.819.885.142	770.874.843.315	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	53.422.910.507	89.633.447.411	53.422.910.507	89.633.447.411
Phải trả người bán	34.573.499.413	10.805.660.880	34.573.499.413	10.805.660.880
Phải trả khác	106.236.457.310	139.375.856.079	106.236.457.310	139.375.856.079
Tổng cộng	194.232.867.230	239.814.964.370	194.232.867.230	239.814.964.370

(*) 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 30/09/2025 và ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo 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
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (từ ngày 18/04/2025)
Ông Trần Văn Thắng	Ninh Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Ninh Bình	Thành viên HĐQT
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 ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Ninh Bình	Thành viên BKS (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuận	Ninh Bình	Thành viên BKS (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Ninh Bình	Thành viên BKS
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Cùng thành viên chủ chốt

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

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Ngoài ra, còn các bên liên quan là các cá nhân có liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát như vợ, chồng, con.... theo pháp luật quy định.

Giao dịch với các bên liên quan:

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Quang Anh	Bán hàng hóa dịch vụ	6.250.005	5.350.000
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	6.250.005	5.350.000

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

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	113.612.038	105.729.433
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	31.854.069	32.146.821
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	26.848.033	27.594.956
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc	29.598.357	-
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	29.886.494	-
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	61.037.467	58.718.133
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	22.601.400	21.701.400
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Phó Giám đốc công ty con	61.037.467	-
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	-	26.373.758
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên BKS	-	28.203.549
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	32.598.357	31.127.714
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên BKS	30.471.465	-
Bà Nguyễn Thúy Vân	Thành viên BKS	25.272.558	19.588.255
Tổng cộng		476.817.704	351.184.019

7.7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 hợp nhất Quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt do công ty tự lập và chưa được soát xét.

7.8 Thông tin về hoạt động liên tục

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

7.9 Những thông tin khác

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ký kết toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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

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.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0700194008
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2025.10.28
15:35:43+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

