

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



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: 29/01/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> This information was published on the company's website on 29/01/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn.>

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng Quý IV năm 2025/ *Separate Financial Statements for Q4 2025,*
- BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025/ *Consolidated Financial Statements for Q4 2025,*
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025/ *Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for Q4 2025.*

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		464.074.632.112	416.121.828.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	211.404.745.736	212.681.770.479
1. Tiền	111		154.860.466.365	192.276.809.588
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.544.279.371	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.9	80.351.851.916	6.014.255.412
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80.351.851.916	6.014.255.412
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.308.147.576	67.379.443.137
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	74.131.286.384	80.618.523.341
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	6.716.393.316	15.709.651.936
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4.	31.800.754.972	-
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(30.340.287.096)	(28.948.732.140)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5.	79.857.372.988	110.212.487.135
1. Hàng tồn kho	141		79.857.372.988	110.212.487.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.152.513.896	19.833.872.009
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6.	498.880.297	997.790.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.722.999.633	17.905.318.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	930.633.966	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		654.039.551.057	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		305.017.683.564	325.903.654.350
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10.	305.017.683.564	325.903.654.350
- Nguyên giá	222		412.264.408.909	448.053.715.371
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.246.725.345)	(122.150.061.021)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7.	47.711.176.826	49.550.056.432
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		47.711.176.826	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		1.118.114.183.169	1.090.059.538.421

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		170.420.179.659	238.659.098.029
I. Nợ ngắn hạn	310		116.956.110.630	173.025.218.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12.	12.512.907.835	7.000.853.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13.	81.151.320.823	113.294.786.152
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14.	11.694.096.117	2.846.213.734
4. Phải trả người lao động	314		1.257.083.817	2.715.041.664
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15.	81.000.000	127.222.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		675.160.728	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16.	184.541.310	-
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11.	9.400.000.000	46.028.752.261
II. Nợ dài hạn	330		53.464.069.029	65.633.879.167
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16.	21.977.276.000	22.029.184.017
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11.	31.486.793.029	43.604.695.150
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		947.694.003.510	851.400.440.392
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17.	947.694.003.510	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		280.833.453.510	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		96.293.563.118	178.235.913.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.118.114.183.169	1.090.059.538.421

Ninh Bình, ngày 27 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC
**CÔNG TY
 CP ĐẦU TƯ
 PHÁT TRIỂN
 THÀNH ĐẠT**
 P. PHÚ LÝ - NINH BÌNH

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 IV năm 2025

Mẫu số B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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	61.325.709.095	98.592.447.298	391.407.436.970	262.305.870.799
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		61.325.709.095	98.592.447.298	391.407.436.970	262.305.870.799
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	50.680.638.712	81.589.850.635	324.615.380.705	214.752.151.690
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.645.070.383	17.002.596.663	66.792.056.265	47.553.719.109
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.663.703.736	2.680.823.174	60.219.678.625	162.394.279.162
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.978.162.565	1.676.629.433	4.689.848.456	2.600.380.775
8. Chi phí bán hàng	25		1.285.148.324	434.264.043	2.997.595.447	2.249.750.827
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.033.527.295	7.571.700.889	10.315.713.411	22.107.793.608
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.011.935.935	10.000.825.472	109.008.577.576	182.990.073.061
11. Thu nhập khác	31		80.000.000	-	305.648.965	200
12. Chi phí khác	32	6.6	-10.985.408	34.798.546	309.274.433	265.042.520
13. Lợi nhuận khác	40		69.014.592	(34.798.546)	(3.625.468)	(265.042.320)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.080.950.527	9.966.026.926	109.004.952.108	182.725.030.741
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.035.060.875	2.027.805.729	12.711.388.990	4.489.117.187
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		8.045.889.652	7.938.221.197	96.293.563.118	178.235.913.554

Ninh Bình, ngày 27 tháng 01 năm 2026

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



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 IV/2025

Đơn vị tính: VND

Chi 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		109.004.952.108	182.725.030.741
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		18.154.646.417	17.093.883.770
- Các khoản dự phòng	03		1.391.554.956	8.977.277.465
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.684.108.879	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(60.478.856.596)	(162.394.279.162)
- Chi phí lãi vay	06		1.918.236.090	5.646.211.192
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	69.591.983
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.674.641.854	52.117.715.989
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.964.502.799)	30.354.531.614
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		30.355.114.147	(16.236.860.389)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.438.969.268	13.354.821.891
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		498.910.317	3.805.828.364
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.918.236.090)	(5.646.211.192)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.841.867.274)	(1.447.261.063)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		90.243.029.423	76.302.565.214
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(990.618.054)	(73.541.442.945)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.820.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(579.235.650.216)	(150.342.454.061)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		504.898.053.712	150.000.000.000
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		28.418.923.653	162.394.279.162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.089.290.905)	88.510.382.156

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 03a-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Quý IV/2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Kỳ này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối 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		-	42.543.072.118
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(50.430.763.261)	(16.958.838.857)
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		(50.430.763.261)	25.584.233.261
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.277.024.743)	190.397.180.631
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		211.404.745.736	212.681.770.479

Ninh Bình, ngày 27 tháng 01 năm 2026

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 31 ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 31 cấp ngày 11 tháng 08 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 Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

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
Quý IV năm 2025

Mẫu số B09A-DN

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 Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng 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 Nam	Khu Công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình
--	---

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 31/12/2025 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 lũy 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.

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 31 tháng 12 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**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2.051.407.334	3.930.651.220
Tiền gửi ngân hàng	152.809.059.031	188.346.158.368
Các khoản tương đương tiền (*)	56.544.279.371	20.404.960.891
Cộng	211.404.745.736	212.681.770.479

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5.2. Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	74.131.286.384	80.618.523.341
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm tỷ trọng lớn trên tổng khoản phải thu)	47.765.886.748	48.409.782.993
- Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	5.469.766.781
- Ban QLDA Đầu tư XD số II TP Phú Lý	7.624.553.000	7.624.553.000
- Công ty CP Hawee Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	3.859.468.427
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	-	31.455.994.785
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	30.809.309.905	-
Phải thu khách hàng khác	26.365.399.636	32.208.740.348
Cộng	74.131.286.384	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	30.809.309.905	-
Cộng	30.809.309.905	-

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	111.194.899	2.940.112.200
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	-	2.342.296.662
- Công ty TNHH ACO Việt Nam	-	1.861.368.012
- Công ty CP xây dựng thương mại và dịch vụ Phát An	-	1.271.000.000
- Công ty TNHH sản xuất và TM Huyện Quý	1.655.674.487	1.023.679.000
- Công ty cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	1.000.403.580	1.000.403.580
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	-	1.902.800.000
- Các công ty khác	3.949.120.350	3.367.992.482
Cộng	6.716.393.316	15.709.651.936

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)

Mẫu số B 09a-DN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	31.800.754.972	-	-	-
- Phải thu cổ tức được chia	31.800.754.972	-	-	-
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	87.709.462.127		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 CP 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.818.536.882	-	9.884.166.520	-
Chi phí SXKD dở dang	77.575.426.766	-	99.724.855.120	-
Hàng hóa	463.409.340	-	603.465.495	-
Cộng	79.857.372.988	-	110.212.487.135	-

5.6. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	a) Ngắn hạn	498.880.297
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	498.880.297	997.790.614
b) Dài hạn	-	-
Cộng	498.880.297	997.790.614

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	Xây dựng cơ bản dở dang	47.711.176.826
Xây dựng cơ bản		
- Dự án Cảng Yên Lệnh	46.183.180.376	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	47.711.176.826	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 31 tháng 12 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính : VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
+ 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 Phù 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 Quốc tế Tân Á Hà Nam - kệ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8 . NỢ XẤU

	31/12/2025			01/01/2025			Đơn vị tính : VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
+ UBND thị trấn Kiến 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 lập 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	76.925.000	(76.925.000)	-	-	-	
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Xây dựng và Thương mại Điện tử CKBQP	100.000.000	30.000.000	(70.000.000)	-	-	-	
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lộc Phát	481.989.312	240.994.656	(240.994.656)	-	-	-	
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	169.597.500	(169.597.500)	-	-	-	
Cộng	30.860.592.887	520.305.791	(30.340.287.096)	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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9. Các khoản đầu tư tài chính

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính : VND

	31/12/2025		01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
a) Chứng khoán kinh doanh	80.351.851.916	80.351.851.916	-	6.014.255.412	6.014.255.412
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	80.351.851.916	80.351.851.916	-	6.014.255.412	6.014.255.412
Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	-	5.677.594.733	5.677.594.733
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	351.851.916	351.851.916	-	336.660.679	336.660.679
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	266.674.900.000	(*)	(21.272.916.488)	266.674.900.000	(*)
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	227.674.900.000	(*)	-	227.674.900.000	(*)
- Đầu tư vào Công ty con	227.674.900.000	(*)	-	227.674.900.000	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đông Văn III tỉnh Hà Nam-tỷ lệ sở hữu 65% (i)	39.000.000.000	(*)	(21.272.916.488)	39.000.000.000	(*)
- Đầu tư vào Công ty liên kết	39.000.000.000	(*)	(21.272.916.488)	39.000.000.000	(*)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39% (ii)	39.000.000.000	(*)	(21.272.916.488)	39.000.000.000	(*)
Cộng	347.026.751.916	(*)	(21.272.916.488)	272.689.155.412	(*)

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

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đông 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:

(ii) Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông 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 IV, 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 Đông Văn III tỉnh Hà Nam.

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

Mẫu số B 09a-DN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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	-	47.181.818	-	2.829.497.660
- Mua trong kỳ	-	-	-	47.181.818	-	47.181.818
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.628.625.842	153.690.000	-	-	-	2.782.315.842
Giảm trong kỳ	-	(29.686.785.940)	(8.932.018.182)	-	-	(38.618.804.122)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(29.686.785.940)	(8.932.018.182)	-	-	(38.618.804.122)
Số dư cuối kỳ	266.527.398.426	113.374.045.264	23.477.724.733	895.867.272	7.989.373.214	412.264.408.909
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	7.377.216.460	7.769.320.786	2.559.767.190	517.677	447.824.304	18.154.646.417
- Số khấu hao trong kỳ	7.377.216.460	7.769.320.786	2.559.767.190	517.677	447.824.304	18.154.646.417
Giảm trong kỳ	-	(24.619.051.022)	(8.438.931.071)	-	-	(33.057.982.093)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(24.619.051.022)	(8.438.931.071)	-	-	(33.057.982.093)
Số dư cuối kỳ	31.060.543.118	53.189.257.645	17.194.611.274	848.685.454	4.953.627.854	107.246.725.345
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	235.466.855.308	60.184.787.619	6.283.113.459	47.181.818	3.035.745.360	305.017.683.564

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 31 tháng 12 năm 2025

5.11. Vay và nợ thuê tài chính

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		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	9.400.000.000	46.028.752.261	46.028.752.261	46.028.752.261
Vay ngân hàng VND	-	-	-	33.532.752.261	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	9.400.000.000	12.496.000.000	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	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000
b) Vay dài hạn	31.486.793.029	31.486.793.029	1.684.108.879	13.802.011.000	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	21.840.461.150	21.840.461.150	-	9.400.000.000	31.240.461.150	31.240.461.150
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	9.646.331.879	9.646.331.879	1.684.108.879	425.011.000	8.387.234.000	8.387.234.000
Cộng	40.886.793.029	40.886.793.029	11.084.108.879	59.830.763.261	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)

Mẫu số B 09a-DN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

5.12. Phải trả người bán

	31/12/2025		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	12.512.907.835	12.512.907.835	7.000.853.738	7.000.853.738
Các khoản phải trả người bán chiếm tỷ trọng lớn	9.215.161.406	9.215.161.406	1.421.852.005	1.421.852.005
- Công ty CP xây dựng Bê tông Asphalt Hai Pha - Vina 68	895.133.049	895.133.049	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	2.168.469.220	2.168.469.220	-	-
- Công ty Cổ phần An Gia Việt Nam	941.946.534	941.946.534	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	2.452.177.263	2.452.177.263	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	-	-	1.421.852.005	1.421.852.005
- Công ty TNHH Kiến trúc nhà Việt	1.029.599.340	1.029.599.340	-	-
- 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	3.297.746.429	3.297.746.429	5.579.001.733	5.579.001.733
Cộng	12.512.907.835	12.512.907.835	7.000.853.738	7.000.853.738

5.13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	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	1.734.903.423	2.036.471.952
Cộng	81.151.320.823	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	31/12/2025
- Thuế GTGT	-	32.197.557.411	32.197.557.411	-
- Thuế TNDN	2.573.971.941	12.711.388.990	3.841.867.274	11.443.493.657
- Thuế TNCN	-	9.203.587	1.610.128	7.593.459
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	176.241.793	370.891.630	304.124.422	243.009.001
- Thuế Tài nguyên	96.000.000	1.227.195.600	1.323.195.600	-
Cộng	2.846.213.734	46.516.237.218	37.668.354.835	11.694.096.117
b) Phải thu				
- Thuế GTGT nộp thừa	930.633.966	-	-	930.633.966
- Thuế TNCN	128.432	128.432	-	-
Cộng	930.762.398	128.432	-	930.633.966

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.

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 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025	01/01/2025
5.15. Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	81.000.000	127.222.222
- Trích trước chi phí kiểm toán	81.000.000	127.222.222
b) Dài hạn	-	-
Cộng	81.000.000	127.222.222
5.16. Các khoản phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	10.241.310	-
- Thủ lao của HĐQT và Ban kiểm soát	168.000.000	-
- Các khoản khác	6.300.000	-
Cộng	184.541.310	-
b) Dài hạn		
Phải trả dài hạn khác	21.977.276.000	22.029.184.017
- Nhận ký quỹ, ký cược	91.500.000	143.408.017
- UBND tỉnh Hà Nam (*)	21.885.776.000	21.885.776.000
Cộng	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 tỉnh 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	-	-	96.293.563.118	96.293.563.118
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(91.972.700.000)	(91.972.700.000)
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	-	280.833.453.510	947.694.003.510

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2025	31/12/2025	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	31/12/2025	01/01/2025

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 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

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
- 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		

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

	Kỳ này	Kỳ trước
6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán bê tông	-	16.026.951.855
- Doanh thu xây lắp	23.324.776.810	40.188.034.908
- Doanh thu bán xăng dầu	20.840.216.509	18.525.706.806
- Doanh thu khác	17.160.715.776	23.851.753.929
Cộng	61.325.709.095	98.592.447.298
Doanh thu các bên liên quan	-	40.217.651.408
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Đồng Văn III- tỉnh Hà Nam	23.366.562.721	40.217.651.408
- Công ty TNHH Quang Anh	2.314.815	29.018.209
Cộng	23.368.877.536	40.246.669.617
6.2. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	50.680.638.712	81.589.850.635
Cộng	50.680.638.712	81.589.850.635
6.3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	3.663.703.736	2.680.823.174
Cộng	3.663.703.736	2.680.823.174
6.4. Chi phí tài chính		
Chi phí tài chính	1.978.162.565	1.676.629.433
Cộng	1.978.162.565	1.676.629.433
6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi tiết các khoản chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	141.613.984	4.975.882.398
<i>Chi phí nhân công</i>	490.442.964	241.436.685
<i>Chi phí khấu hao tài sản cố định</i>	228.688.176	209.948.133
<i>Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi</i>	(577.517.156)	(850.253.500)
<i>Trích lập dự phòng phải thu khó đòi</i>	-	5.374.751.080
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.891.913.311	2.595.818.491
Cộng	2.033.527.295	7.571.700.889

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 31 tháng 12 năm 2025

6.6. Chi phí khácPhạt do vi phạm hành chính
Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
10.985.408	34.798.546
10.985.408	34.798.546

6.7. 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
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
9.080.950.527	9.966.026.926
280.250.850	173.001.717
280.250.850	173.001.717
-	-
9.361.201.377	10.139.028.643
20%	20%
(837.179.400)	-
1.035.060.875	2.027.805.729

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 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 31 tháng 12 năm 2025

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
31/12/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	211.404.745.736	-	211.404.745.736
Phải thu khách hàng	74.131.286.384	-	74.131.286.384
Đầu tư	80.351.851.916	266.674.900.000	347.026.751.916
Phải thu khác	31.800.754.972	55.908.707.155	87.709.462.127
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(30.340.287.096)	-	(30.340.287.096)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(21.272.916.488)	(21.272.916.488)
Tổng cộng	367.348.351.912	301.310.690.667	668.659.042.579
Các khoản vay và nợ	9.400.000.000	31.486.793.029	40.886.793.029
Phải trả người bán	12.512.907.835	-	12.512.907.835
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	265.541.310	21.977.276.000	22.242.817.310
Tổng cộng	22.178.449.145	53.464.069.029	75.642.518.174
Chênh lệch thanh khoản thuần	345.169.902.767	247.846.621.638	593.016.524.405
	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
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
Tái 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 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)

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	
	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng và phải thu khác	105.932.041.356	80.618.523.341	75.591.754.260	51.669.791.201
Tài sản khác	57.863.690.722	69.383.928.441	57.863.690.722	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	211.404.745.736	212.681.770.479	211.404.745.736	212.681.770.479
Tổng cộng	620.602.461.326	608.086.205.773	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	40.886.793.029	89.633.447.411	40.886.793.029	89.633.447.411
Phải trả người bán	12.512.907.835	7.000.853.738	12.512.907.835	7.000.853.738
Phải trả khác	22.161.817.310	22.029.184.017	22.161.817.310	22.029.184.017
Tổng cộng	75.561.518.174	118.663.485.166	75.561.518.174	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 31/12/2025. 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 quanCác 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)
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 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 Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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	2.500.000	31.920.033
	Thu tiền bán xăng dầu	2.500.000	31.920.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Bán hàng hóa dịch vụ	25.235.887.737	43.435.933.580
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	80.771.904.576	75.750.996.354

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 Cương	Chủ tịch HĐQT	49.961.918	80.388.816
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	60.543.577	68.146.821
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng giám đốc	40.372.005	28.906.908
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng giám đốc	54.090.158	-
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	52.714.398	-
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT	6.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thuýết	Thành viên HĐQT	6.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	-	61.771.879
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên BKS	-	54.410.511
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	53.788.240	54.415.357
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên BKS	38.406.894	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên BKS	29.738.397	42.684.112
Tổng cộng		391.615.587	462.724.404

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 IV năm 2024 của Công ty CP 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

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 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền



Trần Việt Đức

CÔNG TY
CP ĐẦU TƯ
PHÁT
TRIỆU
THÀNH ĐẠT

Digitally signed by CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
DN: CN=ĐƯỜNG NGUYỄN THỊ ĐỊNH,
P. PHÚ LÝ, C. NINH BÌNH, O=CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT,
C=VIỆT NAM, ST=0700194006,
CN=0700194006,
Reason: I am the author of this
document.
Location: your signing location here
Date: 2026.01.27 16:36:06+07'00'
Fixed PDF Reader Version: 11.2.1