



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

A. THÔNG ĐIỆN



"THÔNG ĐIỆN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ!"

Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng cùng toàn thể cán bộ công nhân viên,

Năm 2025, dù kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, Việt Nam vẫn ghi nhận những kết quả tích cực với GDP tăng trưởng 8,02%. Đây là minh chứng cho sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế cũng như sức bật của doanh nghiệp Việt Nam.

Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, năm 2025 là một năm duy trì ổn định với các dự án đang triển khai. Trong năm 2025, Doanh thu và Lợi nhuận tại Báo cáo tài chính riêng ghi nhận con số khá khiêm tốn so với kế hoạch đề ra. Tuy vậy, doanh thu và lợi nhuận ghi nhận tại Báo cáo tài chính hợp nhất lại ghi nhận con số tăng trưởng đáng kể, đều vượt xa so với kế hoạch đề ra. Và định hướng chiến lược của Ban lãnh đạo trong năm nay không tham gia đấu thầu dự án mới mà tập trung nguồn lực cho việc xây dựng và kinh doanh các dự án đã có. Mục tiêu trọng tâm là đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công, qua đó củng cố uy tín và giá trị lâu dài của doanh nghiệp. Công ty vẫn duy trì hoạt động ổn định, vận hành hiệu quả, đồng thời nỗ lực giải quyết các dự án treo, chưa nghiệm thu, nhằm đảm bảo hoàn thành và bàn giao theo đúng cam kết. Chúng tôi tin rằng đây là bước đi cần thiết để tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

Bước sang năm 2026, Công ty có chủ trương quay lại tập trung vào các lĩnh vực mũi nhọn, có lợi thế của Công ty là lĩnh vực thi công, xây lắp. Các dự án mới sẽ được triển khai đồng bộ với cam kết cải tiến liên tục về chất lượng và hiệu quả. Đối với mảng đầu tư tài chính và bất động sản, Công ty sẽ tiếp tục phát huy lợi thế từ cổ tức của các đơn vị trực thuộc, đồng thời cân nhắc mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực có tiềm năng cao trong bối cảnh thị trường khởi sắc.

Năm 2026, Công ty tập trung vào khai thác tối đa những hoạt động sản xuất kinh doanh mũi nhọn và chiến lược như Cảng Yên Lệnh Bắc, các dịch vụ lưu trú, hoàn thiện các dự án đầu tư xây dựng để thu vốn đầu tư về. Không để tồn đọng, kéo dài, sắp xếp cơ cấu tổ chức chuyển đổi công tác quản lý theo công nghệ kỹ thuật số, công nghệ nâng cao năng suất lao động,...

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, đối tác và khách hàng đã luôn đồng hành. Thành Đạt cam kết sẽ không ngừng nỗ lực, sáng tạo và cống hiến để mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng và xã hội, đồng thời tạo ra lợi ích tối ưu cho Quý cổ đông và đối tác.

Kính chúc Quý vị một năm mới dồi dào sức khỏe, tràn đầy năng lượng và thành công rực rỡ.

Trân trọng cảm ơn!

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt
Chủ tịch HĐQT

(Đã ký)

Nguyễn Huy Cường

A. THÔNG ĐIỆP



TẦM NHÌN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt hiện đang là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tỉnh Hà Nam. Mục tiêu của Công ty là mang thương hiệu Thành Đạt tới các tỉnh lân cận, xa hơn là phát triển trên lãnh thổ Việt Nam. Đặc biệt là lấy mục tiêu hiệu quả kinh doanh đặt lợi ích của Doanh nghiệp, của cổ đông lên trên hết. CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt sẽ trở thành biểu tượng của chất lượng và an toàn



SỨ MỆNH

Khách hàng là nhân tố quan trọng của sự phát triển, xây dựng mối quan hệ bền vững trên cơ sở hai bên cùng có lợi. Đặt lợi ích và quyền lợi của Cổ đông lên trên hết. Xây dựng thương hiệu uy tín của doanh nghiệp là mục tiêu lâu dài.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Uy tín:

Uy tín là yếu tố quan trọng nhất dẫn tới thành công của một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Vì vậy, Ban lãnh đạo cùng toàn thể thành viên CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt luôn nỗ lực trở thành biểu tượng của uy tín, chất lượng.

- Chất lượng:

Chất lượng có nghĩa là chất lượng công việc, chất lượng trong dịch vụ, chất lượng của các bộ phận, chất lượng con người kể cả công nhân, kỹ sư, giám đốc và viên chức điều hành, chất lượng của công ty, chất lượng của các mục tiêu.

- Tiến độ:

Thời gian là tiền bạc của khách hàng, công ty, nhân viên công ty và của xã hội. Trong dự án xây dựng, việc đảm bảo tiến độ tạo ra giá trị gia tăng cho các bên tham gia dự án.

- An toàn:

An toàn luôn là yếu tố được đặt lên hàng đầu. CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt luôn tập trung vào việc đảm bảo an toàn đối với các công trình xây dựng, đặc biệt là an toàn lao động.

1

THÔNG TIN CHUNG

1.1

Thông tin khái quát
về công ty

1.2

Quá trình hình thành và
phát triển

1.3

Ngành nghề và địa
bàn
kinh doanh

1.1/ THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY



- **Tên doanh nghiệp:**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT



- **Tên doanh nghiệp quốc tế:**

THANH DAT DEVELOPMENT INVESTMENT JSC



- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 11/08/2025..



- **Vốn điều lệ:**

666.860.550.000 VNĐ

- **Mã chứng khoán:** DTD



- **Địa chỉ:**

Đường Nguyễn Thị Định, phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình.

- **Số điện thoại:**

03513850936



- **Website:**

<http://thanhdatthanam.vn/>



1.2/ QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



07/05/2001

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập và hoạt động dưới tên gọi Công ty Xây dựng Thành Đạt, với ngành nghề chính là xây dựng các công trình xây dựng các công trình dân dụng, san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng.



22/11/2006

Công ty được chuyển đổi thành Công ty TNHH hai thành viên trở lên và đổi tên thành Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt với số vốn điều lệ là 6.500.000.000 đồng.



27/11/2015

Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt được chuyển đổi loại hình trở thành Công ty Cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, số vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh đạt mức 120.000.000.000 đồng.



05/2016

Do nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, công ty quyết định tăng vốn điều lệ thêm 30.000.000.000 đồng lên mức 150.000.000.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.



01/08/2016

"Công ty thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 15, nâng tổng số vốn điều lệ lên 200.000.000.000 đồng.



15/06/2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).



28/06/2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: DTD.



12/11/2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt niêm yết bổ sung 2.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ vốn chủ hữu đưa tổng số vốn điều lệ của Công ty lên 220.000.000.000 đồng.

1.2/ QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- 
- 23/08/2019**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt niêm yết bổ sung 2.199.997 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ vốn chủ hữu đưa tổng số vốn điều lệ của Công ty lên 241.999.970.000 đồng.
- 
- 22/11/2019**
DTD niêm yết bổ sung 381.000 cổ phiếu do phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 245.809.970.000 đồng.
- 
- 01/09/2020**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức tăng vốn lên 270.390.530.000 đồng sau khi tiến hành tăng vốn điều lệ từ vốn chủ sở hữu.
- 
- 19/10/2020**
DTD phát hành thành công 456.500 cổ phiếu do phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 274.955.530.000 đồng.
- 
- 30/07/2021**
UBCKNN chấp thuận phát hành 2.749.472 cổ phiếu từ phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu, nâng vốn điều lệ Công ty lên 302.450.250.000 đồng.
- 
- 21/12/2022**
DTD nâng vốn điều lệ Công ty lên 424.152.890.000 đồng sau khi tiến hành phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- 
- 31/10/2023**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức tăng vốn lên 493.444.160.000 đồng sau khi tiến hành phát hành cổ phiếu trả cổ tức.
- 
- 10/07/2024**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức tăng vốn lên 567.452.850.000 đồng sau khi tiến hành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động
- 
- 03/07/2025**
DTD niêm yết bổ sung thành công 9.197.270 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức, nâng vốn điều lệ công ty lên 666.860.550.000 đồng.

1.3/ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Địa bàn kinh doanh

Trong suốt những năm hình thành và phát triển, CTCP Đầu tư phát triển Thành Đạt hoạt động chủ yếu tập trung tại khu vực Ninh Bình và các tỉnh lân cận. Việc tập trung kinh doanh, xây dựng các dự án trọng điểm của doanh nghiệp tại Ninh Bình giúp Thành Đạt tận dụng lợi thế về thị trường, nguồn lực, cơ sở hạ tầng;...



Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành
1	Xây dựng nhà để ở	4101
2	Xây dựng nhà không để ở	4102
3	Xây dựng công trình đường sắt	4211
4	Xây dựng công trình đường bộ	4212
5	Xây dựng công trình điện <i>Chi tiết: Xây dựng công trình điện dân dụng (Không xây dựng công trình thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt về kinh tế xã hội)</i>	4221
6	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
7	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
8	Xây dựng công trình công ích khác	4229
9	Xây dựng công trình thủy	4291
10	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
11	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293

1.3/ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành
12	<i>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</i> <i>Chi tiết: Xây dựng công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có áp dụng từ 35KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt; Thi công sàn nhà công nghiệp; Thi công phòng chống và xử lý muỗi, một các công trình xây dựng (Không xây dựng và vận hành công trình điện có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế, quốc phòng, an ninh)</i>	4299 (chính)
13	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
14	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
15	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
16	Cơ sở lưu trú khác	5590
17	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
18	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
19	Dịch vụ ăn uống khác	5629
20	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
21	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	810
22	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600

1.3/ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành
23	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác	1621
24	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
25	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) <i>Chi tiết: Vận tải hành khách du lịch.</i>	4931
26	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
27	Sản xuất các cấu kiện kim loại <i>Chi tiết: Sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại.</i>	2511
28	Chuẩn bị mặt bằng <i>Chi tiết: Không kinh doanh dịch vụ nổ mìn</i>	4312
29	Cho thuê xe có động cơ	7710
30	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Không bao gồm xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng</i>	6810
31	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
32	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
33	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022

1.3/ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành
34	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Thí nghiệm vật liệu xây dựng, thí nghiệm nén tĩnh và kiểm định chất lượng công trình.</i>	7110
35	Sản xuất lắp đặt các thiết bị xử lý nước mặt và nước ngầm	Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành Việt Nam
36	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa	5210
37	Bốc xếp hàng hóa	5224
38	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải <i>Chi tiết: Đại lý bán vé xe khách</i>	5229
39	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
40	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên kinh doanh	4752
41	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
42	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
43	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
44	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
45	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ <i>Chi tiết: Bến xe khách, xếp dỡ hàng hóa</i>	5225

2 QUẢN TRỊ CÔNG TY

2.1 Mô hình tổ chức

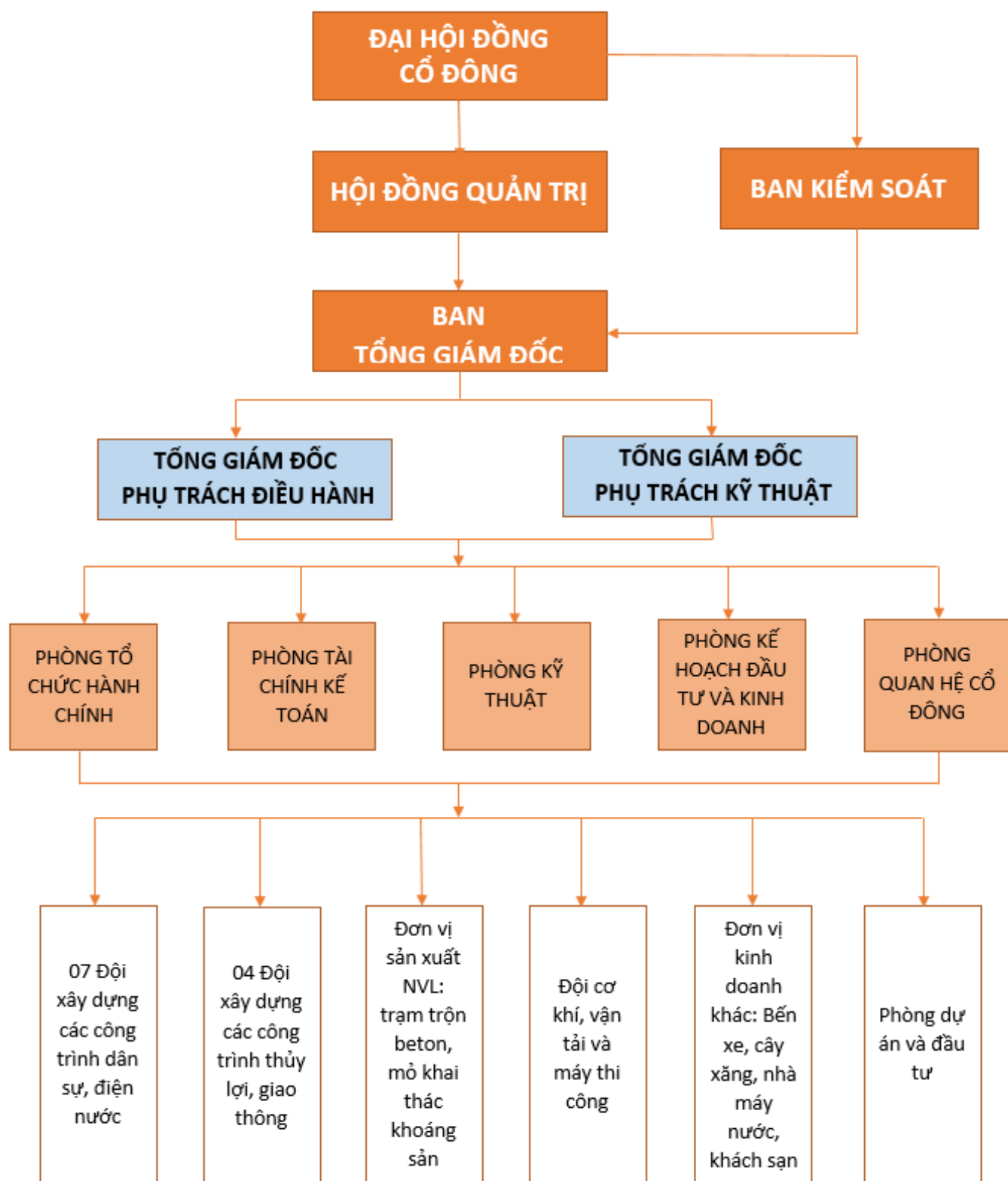
2.2 Đơn vị trực thuộc, các công ty con, công ty liên kết

2.3 Nhân sự chủ chốt

2.4 Định hướng phát triển

2.5 Rủi ro và quản trị rủi ro

2.1 MÔ HÌNH TỔ CHỨC



2.2 ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC, CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam

- + Mã số thuế: 0700769376
- + Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
- + Vốn điều lệ: 303 tỷ đồng.
- + Tỷ lệ sở hữu: 65%.
- + Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Tân cảng – Đồng Văn Hà Nam

- + Mã số thuế: 0700792992.
- + Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
- + Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.
- + Tỷ lệ sở hữu: 39%.
- + Ngành nghề kinh doanh chính: Các hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải (vận tải đường biển, vận tải đa phương thức, v.v...); dịch vụ cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê kho – bãi, kho ngoại quan, ICD.



Bộ phận sản xuất: Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền

- + Nhà máy đã đi vào vận hành từ tháng 2/2015
- + Tổng kinh phí dự án: 46,6 tỷ đồng.
- + Tỷ lệ sở hữu: 40%
- + Công suất 4500 m³/ngày – đêm.



2.2 ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC, CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



Đơn vị trực thuộc: Tổ hợp Thương mại, bến xe Thành Đạt

+ Địa chỉ: Đường Lê Duẩn, Phường Phủ Lý, Tỉnh Ninh Bình.

Nút giao trung tâm Liêm Tuyền, Phủ Lý, và đối diện 2 bệnh viện Bạch Mai CS 2 và Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức CS 2

+ Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, Khu lưu trú, mua bán nguyên vật liệu xăng dầu.



Đơn vị trực thuộc: Khách sạn Đồng Văn

+ Quy mô: 8 tầng với 03 khu vực chính: Khu Trung tâm thương mại, sàn dịch vụ cho thuê, Khu khách sạn lưu trú ngắn ngày, Khu căn hộ dịch vụ cho thuê dài hạn.

+ Địa chỉ: Khu Công Nghiệp Đồng Văn, Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam



Bộ phận sản xuất: Cảng Yên Lệnh Bắc

+ Chính thức đi vào hoạt động từ ngày 25/1/2024

+ Vị trí: Phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình

+ Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 đồng

+Diện tích: 296.575m²

2.3/ NHÂN SỰ CHỦ CHỐT



Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và/hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. Tính đến thời điểm 31/12/2025, Hội đồng quản trị của Công ty gồm 05 thành viên. Hiện tại, công ty không thành lập các Tiểu ban thuộc HĐQT.



Ông: Nguyễn Huy Cường
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Ông: Trần Việt Đức
Thành viên HĐQT
Tổng giám đốc



Ông: Nguyễn Mạnh Hải
Thành viên HĐQT



Ông: Nguyễn Hữu Thuyết
Thành viên HĐQT



Ông: Trần Văn Thắng
Thành viên HĐQT độc lập

2.3/ NHÂN SỰ CHỦ CHỐT



Nguyễn Huy Cường- Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Huy Cường đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị từ tháng 11/2015 và tiếp tục được tín nhiệm bầu vào nhiệm kỳ 2025-2030. Trong suốt thời gian giữ chức vụ, ông đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ của mình.

Với gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, ông Nguyễn Huy Cường là người có nền tảng thực tiễn vững chắc, am hiểu sâu rộng và toàn diện về ngành Quản lý tài chính. Trước khi thành lập Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt – đơn vị tiền thân của CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, ông từng công tác tại UBND xã Thanh Tâm từ năm 1987 đến 2001.

Dưới sự lãnh đạo của ông, công ty không ngừng phát triển nhờ định hướng chiến lược rõ ràng và tầm nhìn dài hạn. Ông là nhà quản lý nhiệt huyết, quyết liệt trong công tác quản trị và điều hành, luôn dẫn dắt doanh nghiệp hướng tới những mục tiêu tăng trưởng bền vững.



Trần Việt Đức - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Ông Trần Việt Đức được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Là cử nhân Đại học Tài chính - Kế toán, ông Trần Việt Đức có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và quản lý doanh nghiệp. Trước khi gia nhập Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, ông từng đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng như: Phó phòng kế toán Tổng công ty Vật tư Khoa học Kỹ thuật, Giám đốc Công ty TNHH Ứng dụng KTTM Á Châu, Giám đốc Công ty TNHH Máy tính Thành Vĩnh, và Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư – Xây dựng HT Thành An.

Năm 2014, ông gia nhập Thành Đạt với vai trò Phó Giám đốc. Đến năm 2019, ông được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc công ty. Năm 2020, ông tiếp tục được bầu vào Hội đồng quản trị và đến năm 2022, ông được tái bổ nhiệm giữ chức Tổng Giám đốc. Hiện tại, ông Trần Việt Đức đang đảm nhiệm đồng thời hai vai trò quan trọng: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty.

2.3/ NHÂN SỰ CHỦ CHỐT



Nguyễn Hữu Thuyết - Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Hữu Thuyết được bầu vào Hội đồng quản trị của Công ty lần đầu tiên vào năm 2015 và đến năm 2025, tại Đại hội đồng cổ đông, ông tiếp tục nhận được sự tín nhiệm khi được chọn giữ chức thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ 2025-2030.

Trước khi gia nhập CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, ông đã có thời gian công tác tại Quân chủng Phòng không của Không quân và sau đó làm việc tại Cộng hòa Liên Bang Đức. Từ năm 2015 cho đến nay, ông luôn đảm nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của Công ty. Ông cũng tốt nghiệp đại học với chuyên ngành kỹ sư xây dựng.



Ông Nguyễn Mạnh Hải - Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Mạnh Hải được bầu vào Hội đồng quản trị vào năm 2025, giữ chức thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030. Là một kỹ sư xây dựng, với chuyên môn vững vàng, hiện ông Nguyễn Mạnh Hải đang nắm giữ chức vụ Thủ quỹ khách sạn tại Công ty CP đầu tư phát triển Thành Đạt – Khách sạn Thành Đạt Đồng Văn.

Với kỹ năng quản lý tốt và nền tảng chuyên môn vững chắc, bà góp phần quan trọng vào hoạt động của Hội đồng quản trị, hỗ trợ công ty trong việc định hướng và phát triển bền vững.



Trần Văn Thắng - Thành viên HĐQT độc lập

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, ông Trần Văn Thắng được tin tưởng bầu làm thành viên HĐQT độc lập CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt nhiệm kỳ 2025-2030. Dù thời gian gắn bó với công ty chưa lâu, ông đã có những đóng góp quan trọng, đưa ra nhiều sáng kiến giá trị giúp nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như sự phát triển chung của công ty.

Ông Trần Văn Thắng tốt nghiệp đại học chuyên ngành Kinh tế. Trước khi được bầu vào HĐQT vào tháng 04/2024, ông đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc và điều hành tại các đơn vị khác nhau như: Chuyên viên, lãnh đạo văn phòng tại Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (2006-2016); Chánh văn phòng tại Tỉnh ủy tỉnh Hà Nam (2016-2020).

2.3.2 BAN KIỂM SOÁT



Trong năm 2025, tình hình nhân sự Ban Kiểm soát của Công ty có 03 thành viên.

Ông Phạm Văn Hà - Trưởng BKS

Ông Phạm Văn Hà là cử nhân Đại học Luật, được bầu bổ sung vào thành viên BKS từ năm 2019, từng giữ chức vụ Quản lý vận tải tại Công ty. Trong suốt nhiệm kỳ, ông Phạm Văn Hà đã có những đóng góp thiết thực nhằm cải thiện và phát triển Công ty. Do vậy, năm 2022, ông đã được bổ nhiệm làm Trưởng Ban kiểm soát và giữ chức vụ này cho đến thời điểm hiện tại.

Ông Nguyễn Đình Thuận - Thành viên BKS

Ông Đình Thuận làm kỹ sư tại Công ty xây lắp và cải tạo mỏ Công ty đá vôi số 1 từ năm 1983 đến năm 2000. Sau đó từ năm 2000 đến năm 2020, ông là Chi cục phó chi cục quản lý đê điều và phòng chống lụt bão tại Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Hà Nam. Từ năm 2022 đến nay, ông giữ chức Phó quản lý Cảng Yên Lệnh tại Công ty.

Bà Nguyễn Thị Thúy Vân – Thành viên BKS

Bà Nguyễn Thị Thúy Vân được bầu làm thành viên BKS từ tháng 04/2022. Mặc dù mới tham gia vào BKS, bà Nguyễn Thị Thúy Vân đã có những đóng góp thiết thực nhằm cải thiện hoạt động của Công ty.



2.3.3 BAN ĐIỀU HÀNH

Hiện nay, nhân sự của Ban Tổng Giám đốc bao gồm một TGD là ông Trần Việt Đức và 2 Phó Tổng Giám đốc là ông Nguyễn Quang Trí và ông Trần Đức Dũng.

Ông Trần Việt Đức – Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc

Thông tin về ông Trần Việt Đức đã được trình bày tại phần 2.3 về thành viên Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Quang Trí – Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Trí được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào ngày 17/07/2021.

Ông Nguyễn Quang Trí là người có trình độ học vấn và chuyên môn cao. Ông đã làm việc tại Công ty từ năm 2014 và từng nắm giữ các chức vụ như: Chuyên viên phòng Kỹ thuật, Chuyên viên phòng đầu tư, Trợ lý Chủ tịch HĐQT. Hiện nay ông giữ chức Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Ông Trần Đức Dũng – Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Đức Dũng được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào ngày 15/04/2025.

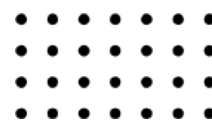
Ông Trần Đức Dũng là người có trình độ học vấn và chuyên môn cao. Ông đã làm việc tại Công ty từ những ngày đầu thành lập. Ông từng nắm giữ các chức vụ như: Chuyên viên phòng kỹ thuật, Phó phòng kỹ thuật, Trưởng phòng kỹ thuật.

2.3.4 KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bà Dương Thị Thu Hiền

Bà Dương Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào tháng 07/2021. Bà Dương Thị Thu Hiền là Cử nhân chuyên ngành Kế toán và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Trước khi trở thành Kế toán trưởng, Bà Hiền đã là nhân viên lâu năm của công ty giữ các chức vụ nhân viên, phó phòng kế toán

2.4/ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Năm 2026, CTCP Đầu tư phát triển Thành Đạt với thông điệp ổn định- bình an- phát triển, công ty sẽ tiếp tục tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi là xây dựng, thi công công trình và phát triển hạ tầng. Công ty đặt mục tiêu tăng cường tìm kiếm khách hàng tiềm năng, triển khai các dự án mới, mở rộng quan hệ hợp tác, đặc biệt tại tỉnh Ninh Bình- địa bàn có nhiều dự án đã triển khai thành công.

Ngoài việc duy trì mối quan hệ với các đối tác chiến lược, Thành Đạt cũng hướng đến việc mở rộng thị trường sang các tỉnh lân cận, xây dựng mạng lưới hợp tác bền vững. Đồng thời, công ty cam kết cải tiến công nghệ, tối ưu quy trình thi công, nâng cao chất lượng công trình và hiệu quả lao động.

Với chiến lược rõ ràng và sự tập trung vào giá trị cốt lõi, Thành Đạt kỳ vọng sẽ mở rộng vị thế, đóng góp vào sự phát triển bền vững của xã hội và mang lại giá trị lâu dài cho các bên liên quan.

2.4



**TẬP TRUNG
LĨNH VỰC THẾ
MẠNH: XÂY
DỰNG VÀ XÂY
LẮP HẠ TẦNG**

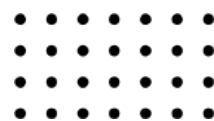


**ĐỊNH
HƯỚNG ĐỐI
VỚI ĐẦU TƯ
TÀI CHÍNH
VÀ BẤT
ĐỘNG SẢN**



**ĐẦU TƯ
VÀO SẢN
 PHẨM GTGT**

2.4/ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



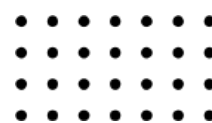
2.4.1 TẬP TRUNG THỂ MẠNH: XÂY DỰNG VÀ XÂY LẮP HẠ TẦNG

Trong năm 2026, Thành Đạt đặt mục tiêu tiếp tục triển khai các dự án xây lắp, vốn là thế mạnh của Công ty. Những dự án lớn đã triển khai không chỉ khẳng định vị thế và thành công của Công ty mà còn góp phần đảm bảo doanh thu ổn định và tạo việc làm cho người lao động.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tập trung tối đa vào công tác xây lắp với giai đoạn 2 của Bệnh viện Bạch Mai và Bệnh viện Việt Đức cơ sở 2.



2.4/ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



2.4.2 ĐỊNH HƯỚNG ĐỐI VỚI ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH VÀ BĐS

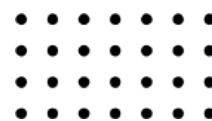
Trong lĩnh vực đầu tư tài chính và bất động sản, Công ty không chỉ tạo ra nguồn doanh thu ổn định hàng năm mà còn tận dụng hiệu quả lợi ích từ cổ tức. Trước bối cảnh thị trường năm 2025 và dự báo xu hướng năm 2026, Thành Đạt có kế hoạch mở rộng hoạt động trong lĩnh vực này. Theo phương án định hướng là hoàn thiện một số dự án đã được phê duyệt đầu tư, và dự kiến tham gia đầu tư mảng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân hưởng ứng kêu gọi của Chính Phủ và của Tỉnh.

Về đầu tư tài chính, Công ty sẽ tiếp tục điều chỉnh chiến lược tại các đơn vị trực thuộc và liên kết, triển khai kế hoạch thoái vốn tại CTCP Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam. CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III – một công ty con của Thành Đạt – vẫn duy trì đà tăng trưởng tốt, dự kiến sẽ bắt đầu có doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ đạt khoảng 100 tỷ đồng/năm.

Đối với lĩnh vực bất động sản, doanh thu dự kiến sẽ được ghi nhận trong năm 2026 khi các dự án Khu Thương mại, Dịch vụ và Nhà ở Thành Đạt cùng Khu Nhà ở Đô thị Văn Xá hoàn thành và thu hồi vốn đầu tư.



2.4/ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



2.4.3 ĐẦU TƯ SẢN PHẨM KHÁC

Trong thời gian tới, chúng tôi sẽ tiếp tục duy trì và phát triển các hạng mục. Đặc biệt, Công ty sẽ đưa Cảng Yên Lệnh Bắc vào sử dụng khai thác, dự kiến doanh thu tăng 200% trong năm 2025. Đồng thời, công ty đang lên kế hoạch nâng cấp nhà máy nước để phục vụ tốt hơn cho hai bệnh viện lớn trong khu vực.

Những bước đi này không chỉ giúp Thành Đạt vận hành hiệu quả mà còn khẳng định cam kết luôn nỗ lực mang lại giá trị thiết thực và bền vững cho khách hàng, đối tác.



2025

2.5 RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO



2.5.1 RỦI RO KINH TẾ



Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng mạnh với GDP tăng khoảng 8,02%, đưa quy mô nền kinh tế lên khoảng 514 tỷ USD và thu nhập bình quân đầu người đạt hơn 5.000 USD. Các ngành công nghiệp, xây dựng và dịch vụ tiếp tục là động lực chính, trong khi nông nghiệp duy trì tăng trưởng ổn định. Hoạt động xuất khẩu, đầu tư nước ngoài và tiêu dung nội địa phục hồi tích cực, góp phần thúc đẩy tăng trưởng chung. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, giúp giữ ổn định kinh tế vĩ mô. Nhờ đó, Việt Nam tiếp tục là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh trong khu vực ASEAN. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với một số thách thức như phụ thuộc vào xuất khẩu, năng suất lao động còn hạn chế và yêu cầu nâng cao chất lượng tăng trưởng để đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn.

Trong bối cảnh này, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt chủ động kiểm soát chi phí lãi vay, duy trì mức vay hợp lý và theo dõi sát biến động kinh tế. Mặc dù còn nhiều thách thức, nền kinh tế vẫn có nhiều tín hiệu tích cực, đặc biệt với sự đẩy mạnh đầu tư công trong giai đoạn 2025–2026, hứa hẹn tạo động lực tăng trưởng mới cho ngành xây dựng.

2025

2.5 RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO



2.5.2 RỦI RO THỊ TRƯỜNG KINH DOANH

Năm 2025, thị trường bất động sản tại Việt Nam vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro dù có dấu hiệu phục hồi. Các thách thức chính bao gồm tình trạng lệch pha cung - cầu (thiếu nhà ở giá hợp lý nhưng dư thừa phân khúc cao cấp), áp lực thanh khoản đối với doanh nghiệp bất động sản, và gánh nặng nợ trái phiếu đến hạn. Bên cạnh đó, mặt bằng lãi suất ở mức cao khiến chi phí vay vốn và khả năng tiếp cận tín dụng của người mua nhà còn hạn chế. Ngoài ra, các vướng mắc pháp lý trong dự án, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và nguy cơ đầu cơ, bong bóng giá cục bộ tại một số khu vực cũng là những yếu tố cần lưu ý. Vì vậy, dù triển vọng dài hạn vẫn tích cực, thị trường bất động sản cần tiếp tục được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.

Dù ngành có những chuyển biến tích cực, mức độ cạnh tranh vẫn rất cao do sự gia nhập của nhiều doanh nghiệp nhỏ. DTD đang chủ động nâng cao năng lực thi công và đầu tư vào các dự án mang tính chuyển đổi nhằm giảm thiểu rủi ro và tăng tính cạnh tranh.

Trong những năm qua, rào cản lớn nhất đối với các doanh nghiệp vẫn là cơ chế chính sách thiếu đồng bộ, có nhiều bất cập giữa các Luật, Nghị định, chưa có sự điều chỉnh tháo gỡ đồng bộ. Nên phần lớn các doanh nghiệp đều vướng mắc dẫn đến dự án kéo dài, phá vỡ KHSX kinh doanh của Doanh nghiệp.



2025

2.5 RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO



2.5.3 RỦI RO LUẬT PHÁP

Môi trường hoạt động của Thành Đạt chịu sự chi phối của rất nhiều quy định pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Thuế và Bảo hiểm xã hội. Những văn bản pháp luật này liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh mà công ty đang hoạt động đến các chính sách liên quan như chính sách thuế, lao động hay tiền lương của Nhà nước và đặc biệt là các chính sách liên quan đến đất đai do nhà nước và địa phương ban hành có tác động mạnh mẽ đến các dự án đầu tư của công ty.

Đặc biệt, Luật đất đai sửa đổi năm 2024 có thể gây lúng túng trong giai đoạn đầu do thiếu hướng dẫn chi tiết, dẫn đến chậm phê duyệt dự án hoặc đình trệ triển khai. Ngoài ra, sự chồng chéo giữa các luật và quy định dưới luật, cùng với sự khác biệt trong cách hiểu và áp dụng tại các địa phương, có thể làm kéo dài thời gian xử lý thủ tục hành chính, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư.



Các quy định về thuế trong năm 2025 cũng đánh dấu những bước chuyển mình khi điều chỉnh theo hướng minh bạch và tiệm cận chuẩn mực quốc tế, nhưng cũng tiềm ẩn một số rủi ro cho doanh nghiệp. Cụ thể, việc tăng cường quản lý thuế, đặc biệt trong lĩnh vực chuyển giá, thương mại điện tử và giao dịch xuyên biên giới, khiến doanh nghiệp phải tuân thủ chặt chẽ hơn về kê khai và báo cáo.

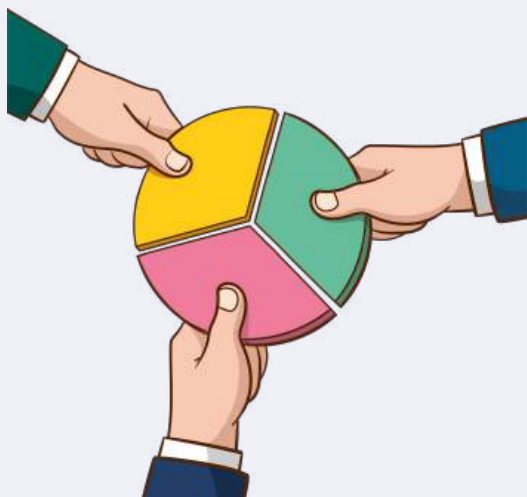
2025

2.5 RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO



2.5.4 RỦI RO CẠNH TRANH

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là xây dựng và xây lắp hạ tầng. Sự cạnh tranh của các doanh nghiệp trong ngành có thể dẫn đến giảm lợi nhuận và đặt áp lực lên giá cả. Nhận thức được điều đó, Công ty đã tiến hành chủ động điều chỉnh chiến lược để duy trì kết quả kinh doanh và tính cạnh tranh trên thị trường. Công ty đã triển khai một loạt các biện pháp chủ động: tập trung vào xây dựng thương hiệu với khách hàng đồng thời tối ưu hóa quy trình và chi phí để tăng lợi thế cạnh tranh.



Ở tỉnh Ninh Bình hiện nay đang triển khai và thu hút nhiều dự án quy mô hàng nghìn đến hàng chục nghìn tỷ đồng, tập trung chủ yếu vào khu đô thị, công nghiệp và hạ tầng. Nổi bật với Khu đô thị Tượng Lĩnh, khu đô thị Tiên Sơn, dự án hạ tầng như cầu Liêm Chính, khu liên hợp thể thao và các khu công nghiệp đang mở rộng. Các dự án này góp phần thúc đẩy đô thị hóa, thu hút FDI và phát triển kinh tế địa phương, trở thành điểm sáng về thu hút đầu tư tại khu vực phía Bắc.

Ngoài ra, công ty tiếp tục tham gia vào lĩnh vực đầu tư và một số lĩnh vực khác nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu, giảm thiểu rủi ro cạnh tranh.

2025



2.5 RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

2.5.5 RỦI RO BIẾN ĐỘNG GIÁ



Ảnh hưởng từ biến động giá cả, các thay đổi về chính sách, các phát sinh ngoài kế hoạch hay nguồn vốn của chủ đầu tư đều có tác động không nhỏ đến sự thành công của dự án. Để giảm thiểu rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu, công ty đã triển khai đa dạng nguồn cung, thực hiện giám sát, kiểm soát chất lượng, giá cả ngay tại đầu nguồn khi có hoạt động mua nguyên vật liệu nhằm tạo dựng mối quan hệ chặt chẽ với các nhà cung cấp, lựa chọn những nhà cung cấp có uy tín, tiềm lực tài chính tốt để đảm bảo quá trình hoạt động kinh doanh được diễn ra liên tục.

2.5.6 RỦI RO THANH TOÁN CHẬM

Hiệu quả tài chính các dự án đang chịu áp lực do dòng tiền bị ảnh hưởng bởi việc thanh toán, quyết toán chậm từ chủ đầu tư. Ngoài ra, các vấn đề nội tại như báo cáo tài chính chưa chính xác hoặc quyết toán chi phí phát sinh sai hợp đồng cũng gây chậm thu hồi công nợ, ảnh hưởng đến sự ổn định tài chính và hoạt động của công ty. Trước tình hình đó, công ty đã chủ động điều chỉnh chiến lược để duy trì hiệu quả kinh doanh và tăng khả năng cạnh tranh. Bên cạnh xây dựng hạ tầng, công ty mở rộng sang đầu tư và các lĩnh vực khác nhằm đa dạng hóa doanh thu, giảm rủi ro. Với các dự án xây dựng, ngoài chất lượng và uy tín, cần đảm bảo tiến độ để hạn chế rủi ro tăng giá đầu vào.



3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3.1

Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng, BĐS khu công nghiệp năm 2025

3.2

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

3.3

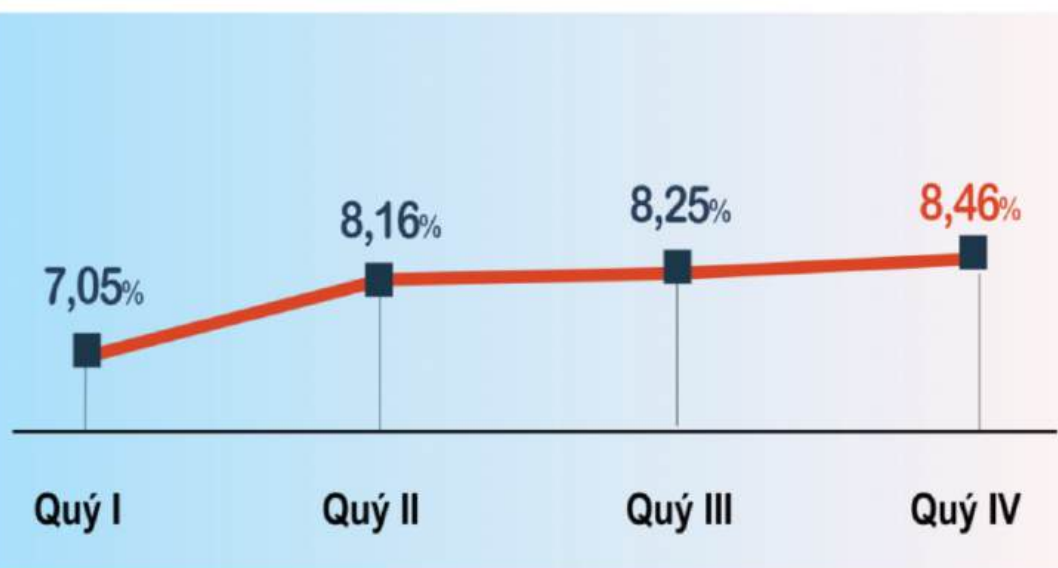
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

3.1.1. TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ VIỆT NAM VÀ NGÀNH XÂY DỰNG, BĐS KHU CÔNG NGHIỆP 2025

Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã triển khai nhiều biện pháp nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, phân bổ nguồn lực hợp lý và hỗ trợ nền kinh tế đạt được những bước tiến đáng kể so với trước đây cũng như so với các nước trong khu vực.

Tăng trưởng GDP toàn cầu có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn ở mức thấp dự báo ở mức khoảng 3,0%-3,2% theo đánh giá của Quỹ Tiền tệ Quốc tế. Mặc dù đây là mức tăng trưởng ổn định, nhưng vẫn thấp hơn so với giai đoạn trước đại dịch và cho thấy xu hướng tăng trưởng chậm lại của kinh tế thế giới. Nguyên nhân chủ yếu đến từ lãi suất cao kéo dài, thương mại toàn cầu suy yếu, căng thẳng địa chính trị và sự giảm tốc của các nền kinh tế lớn. Tuy vậy, các nền kinh tế mới nổi vẫn duy trì mức tăng trưởng cao hơn, góp phần giữ cho tăng trưởng toàn cầu không suy giảm mạnh.

Tốc độ tăng GDP các quý năm 2025



Quý IV năm 2025

GDP 8,46%

Nông, lâm nghiệp và thủy sản 3,70%

Công nghiệp và xây dựng 9,73%

Dịch vụ 8,82%

Hình : Tốc độ tăng GDP của các khu vực theo quý năm 2025 (%)

Nguồn : Tổng cục Thống kê Việt Nam

3.1.2 TÌNH HÌNH NGÀNH

▼ NĂM 2025

Ngành xây dựng Việt Nam đã ghi nhận nhiều thành tựu ấn tượng với tốc độ tăng trưởng đạt từ 9% đến 9,6% – mức cao nhất kể từ năm 2020. Tổng sản phẩm ngành (GDP) cùng các chỉ số kinh tế khác như tỷ lệ đô thị hóa (gần 45%) và diện tích nhà ở bình quân (27 m²/người) đều vượt chỉ tiêu đề ra, góp phần ổn định và thúc đẩy tiêu dùng nội địa.

Đối với địa bàn tỉnh, Vốn đầu tư phát triển trên địa bàn tỉnh ước tính chiếm khoảng 47% GRDP, cho thấy mức độ huy động nguồn lực lớn cho phát triển hạ tầng, công nghiệp và đô thị.

Tỉnh đã thu hút hàng trăm dự án FDI còn hiệu lực với tổng vốn trên 7 tỷ USD, tập trung chủ yếu tại các khu công nghiệp. Các nhà đầu tư lớn đến từ châu Á như Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan chiếm tỷ trọng cao, trong đó lĩnh vực chế biến, chế tạo là ngành thu hút vốn chủ lực.

DỰ BÁO ▼

Ngành xây dựng tại Việt Nam trong năm 2026 được dự báo tiếp tục tăng trưởng tích cực và bước vào một chu kỳ phát triển mới. Động lực chính đến từ việc đẩy mạnh đầu tư công với quy mô lớn, dự kiến đạt khoảng 1,08 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 12% so với năm trước, cùng với hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc, sân bay và vành đai đô thị được triển khai đồng loạt.

Trong năm 2026, Việt Nam triển khai nhiều dự án trọng điểm quy mô lớn, tập trung vào hạ tầng giao thông, năng lượng và đô thị, tạo động lực tăng trưởng kinh tế trong giai đoạn mới. Nổi bật là các dự án giao thông như sân bay Long Thành (dự kiến khai thác giai đoạn 1), cao tốc Cần Thơ – Cà Mau, cao tốc Bến Lức – Long Thành và các tuyến vành đai lớn như vành đai 3 và vành đai 4 tại TP. HCM với tổng vốn hàng trăm nghìn tỷ đồng. Bên cạnh đó, nhiều dự án đường sắt quy mô quốc gia như đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam và tuyến Lào Cai – Hà Nội - Hải Phòng tiếp tục được thúc đẩy triển khai.

3.2/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



3.2.1 MẢNG XÂY LẮP

XÂY DỰNG HẠ TẦNG KCN ĐỒNG VĂN III



Dự án đầu tư “Xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III tỉnh Hà Nam” được chia thành 2 giai đoạn, chủ yếu tập trung phục vụ các đối tượng doanh nghiệp Nhật Bản và các doanh nghiệp FDI, với quy mô diện tích 300 ha . KCN hỗ trợ Đồng Văn III được định hướng là KCN hỗ trợ, bao gồm các ngành sản xuất các loại sản phẩm công nghệ cao, ít ảnh hưởng tới môi trường.



Phía Bắc: Giáp thị trấn Đồng Văn;



Phía Nam: Giáp khu đô thị đại học Nam Cao;



Phía Đông: Giáp khu đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ



Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 1A.



3.2/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



3.2.1 MẢNG XÂY LẮP

Quy mô dự án:

Ranh giới dự án giai đoạn II được xác định trên bản vẽ:

- Quy mô diện tích giai đoạn I: 131,59 ha - ưu đãi dành riêng cho các doanh nghiệp Nhật Bản, thời gian cho thuê 70 năm
- Quy mô diện tích giai đoạn II: 168,41 ha - không giới hạn doanh nghiệp FDI, thời gian cho thuê là 50 năm

Tiến độ dự án

- Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng: Đã cơ bản hoàn thiện, tuy nhiên còn một số hộ dân chưa giải phóng mặt bằng do thiếu tái định cư.
- Tiến độ cho thuê đất tại Khu công nghiệp: tỷ lệ cho thuê đạt 99% trong năm 2025.
- Đẩy mạnh tập trung xây dựng Khu Thương mại dịch vụ Đồng Văn III, bao gồm khu Thương mại dịch vụ, nhà ở cho chuyên gia thuê.
- Dự kiến sau năm 2026, Đồng Văn III sẽ bắt đầu có doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ đạt khoảng 100 tỷ đồng/ năm.



KHU CÔNG NGHIỆP
ĐỒNG VĂN



3.2/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



3.2.1 MẢNG XÂY LẮP

Chủ đầu tư dự án: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).

Mục tiêu đầu tư dự án: Nhằm xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 nhằm từng bước hoàn chỉnh mạng lưới hạ tầng giao thông, tạo thuận lợi cho việc phát triển kinh tế – xã hội, tạo tiền đề cho sự phát triển các khu dân cư, khu công nghiệp, các làng nghề truyền thống phù hợp với chủ trương, lộ trình xây dựng phát triển đô thị Duy Tiên theo quy hoạch

XÂY DỰNG (BT) ĐƯỜNG KẾT NỐI TỪ NGÃ BA HÒA MẠC ĐẾN ĐƯỜNG ĐH05

QUY MÔ



Quy mô và diện tích: Dự án xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05.

- Quy mô công trình: Đường liên khu vực, tổng chiều dài 2.560m
- Quy mô mặt cách ngang: gồm 2 đoạn, chiều rộng khoảng 33M

Địa điểm: Đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Tổng mức đầu tư: 145,17 tỷ đồng

TIẾN ĐỘ



Tiến độ thực hiện: Dự kiến sẽ hoàn thiện hồ sơ trong năm 2026

3.2/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



3.2.1 MẢNG XÂY LẮP

XÂY DỰNG HẠ TẦNG BỆNH VIỆN HỮU NGHỊ VIỆT ĐỨC VÀ BỆNH VIỆN BẠCH MAI CƠ SỞ 2



VỊ TRÍ

P. Liêm Tuyền, Ninh Bình

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

Gói thầu của Thành Đạt cơ bản đã xong. Công ty đang tiến hành các thủ tục nghiệm thu, quyết toán khối lượng và sửa chữa một số hạng mục xuống cấp, nâng cấp nhà máy nước để phục vụ hoạt động cho 2 bệnh viện.

Năm 2026, Công ty Thành Đạt sẽ hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu công trình giai đoạn 1 và bàn giao cho chủ đầu tư, tuy nhiên hiện nay còn đang chờ tháo gỡ vướng mắc giữa Bộ Y Tế, Bộ Xây dựng về dự toán xây lắp



3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.2 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Với lợi thế là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng cơ bản với rất nhiều công trình mang tính trọng điểm ở khu vực Nam Hà Nội. Cùng với đó nguồn lực ngày càng lớn mạnh của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt. Ban lãnh đạo cho rằng ngành bất động sản là một ngành có nhiều dư địa để phát triển và rất phù hợp để Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt có thể đầu tư.

Cho tới nay, Công ty đã tham gia vào thị trường đầy tiềm năng này và đã phân phối những sản phẩm như văn phòng cho thuê, căn hộ, mặt bằng bán lẻ, đất nền, nhà phố và biệt thự.

Ban lãnh đạo Công ty nhận thấy bên cạnh việc đầu tư để tạo sự khác biệt cho sản phẩm trong một thị trường đã lâu đời, việc chăm chút cho các điểm tiếp xúc với khách hàng trong suốt quy trình bán hàng có vai trò rất quan trọng trong việc thu hút đối tượng khách hàng tiềm năng cũng như chuyển đổi thành doanh thu thực tế cho doanh nghiệp.



3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.2 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BĐS

KHU THƯƠNG MẠI, DU LỊCH VÀ NHÀ Ở THÀNH ĐẠT

1 CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Đầu tư
Phát triển Thành Đạt

2 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

120,9
tỷ đồng

3 DIỆN TÍCH ĐẤT SỬ DỤNG

87.092 m²

4 ĐỊA ĐIỂM

Phường Liêm Tuyền –
tỉnh Ninh Bình

5

MỤC TIÊU

Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, hoàn thiện hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu người dân

3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.2 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BĐS

KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

1 CHỦ ĐẦU TƯ

Liên doanh Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).

2 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

232,3 tỷ đồng

3 DIỆN TÍCH ĐẤT SỬ DỤNG

151.388 m2

4 ĐỊA ĐIỂM

Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

5 MỤC TIÊU

Đáp ứng nhu cầu sử dụng đất và nhà ở của người dân tại khu vực tỉnh Ninh Bình

6 TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

Đã được UBND tỉnh Ninh Bình giao đất, dự kiến Quý 2-3 năm 2026 hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để nghiệm thu và đưa vào khai thác thu hồi vốn đầu tư.

3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.2 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BĐS

KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG

1 CHỦ ĐẦU TƯ

Liên doanh Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).

2 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

273,8 tỷ đồng

3 DIỆN TÍCH ĐẤT SỬ DỤNG

197.750 m2

4 ĐỊA ĐIỂM

Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

5 MỤC TIÊU

Từng bước đưa Khu Đô Thị Chợ Lương thành nơi hội tụ đầy đủ “giá trị sống trọn vẹn” cho người dân Ninh Bình.

6 TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

Đã được UBND tỉnh Ninh Bình giao đất, dự kiến Quý 2-3 năm 2026 hoàn thiện hạ tầng để nghiệm thu và đưa vào khai thác thu hồi vốn đầu tư.

3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.2 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ BĐS

KHU NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỒNG VĂN III

1 CHỦ ĐẦU TƯ

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

2 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

800
tỷ đồng

3 DIỆN TÍCH ĐẤT SỬ DỤNG

6,2 ha

4 ĐỊA ĐIỂM

KCN Đồng Văn III,
phường Đồng Văn, tỉnh
Ninh Bình

5 MỤC TIÊU

Thu hút khoảng trên 2.000 lao động, dự kiến khoảng 1.200 phòng ở.

3.2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.3 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Lĩnh vực này được công ty cân nhắc đầu tư kĩ lưỡng chủ yếu là các dự án, ngành nghề kinh doanh dịch vụ tập trung các lĩnh vực mà công ty có thế mạnh như phát triển hạ tầng, xây dựng và tổ chức thi công, cung cấp các dịch vụ thiết yếu nhằm phục vụ nhân dân trong địa bàn và các chuyên gia nước ngoài đến tỉnh Hà Nam làm việc. Công ty nắm bắt được nhu cầu, và định hướng phát triển của địa phương, nhờ đó mảng đầu tư tài chính cũng đem lại khoản lợi nhuận đáng kể.

Ngoài ra, công ty sẽ có cơ hội đón được nguồn tiền đầu tư từ nước ngoài (Khu Công nghiệp, Cảng,...) và các hoạt động thương mại dịch vụ.



3.2.3 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN ĐỒNG VĂN III

Là một trong hai khu công nghiệp hỗ trợ tại khu vực miền Bắc Việt Nam, được Chính Phủ phê duyệt, KCN Đồng Văn III được định hướng là KCN hỗ trợ, bao gồm các ngành: điện tử, viễn thông sản xuất lắp ráp ô tô, cơ khí chế tạo và các sản phẩm công nghiệp công nghệ cao, với thời gian hoạt động là 70 năm kể từ ngày có quyết định thành lập.

1 CHỦ ĐẦU TƯ

- Đường N2, khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, phường Duy Hà, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Nằm liền kề với QL1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38 và đường sắt Bắc - Nam
- Cách trung tâm Hà Nội 48km, sân bay Nội Bài 75 km và cách cảng Hải Phòng 109km

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

2

- Diện tích quy hoạch đến 2021: 300ha
- Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 1): 131,59 ha (đất công nghiệp 92,56 ha)
- Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 2): 168,41 ha (đất công nghiệp 117,71 ha)

3 CÁC LĨNH VỰC THU HÚT ĐẦU TƯ

Đây là khu công nghiệp hỗ trợ với các chính sách ưu đãi đặc biệt được chính phủ Việt Nam phê duyệt với các lĩnh vực như:

- Cơ khí chế tạo, lắp ráp ô tô, xe máy
- Điện, điện tử, viễn thông, công nghệ thông tin
- Công nghiệp phụ trợ, vật liệu mới.
- Dự án đầu tư đến thời điểm hiện tại: 40 dự án
- FDI: 36 dự án Nhật Bản, tổng vốn đầu tư 305,496 triệu USD
- DDI: 04 dự án, tổng vốn đầu tư 431,35 tỷ

ĐỊA ĐIỂM

4

- Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng: đã cơ bản hoàn thiện tuy nhiên còn một số hộ dân chưa giải phóng mặt bằng do thiếu tái định cư.
- Tiến độ cho thuê đất tại Khu công nghiệp: tỷ lệ cho thuê đạt 99% trong năm 2025.
- Đẩy mạnh tập trung xây dựng Khu Thương mại dịch vụ Đồng Văn III, bao gồm khu Thương mại dịch vụ, nhà ở cho chuyên gia thuê.
- Dự kiến sau năm 2026, Đồng Văn III sẽ bắt đầu có doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ đạt khoảng 100 tỷ đồng/năm.

3.2.3 LĨNH VỰC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

CTCP TÂN CẢNG ĐỒNG VĂN - HÀ NAM

ICD Tân Cảng với dịch vụ khai thuế hải quan ngay tại ICD trong khu công nghiệp, nhằm phục vụ tốt nhất cho hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Với vị trí địa lý thuận lợi, cộng với việc là thành viên trong hệ thống tân cảng Sài Gòn, Tân Cảng Hà Nam được thừa hưởng các lợi thế về cảng biển, kho bãi, phương tiện và mối quan hệ trong toàn hệ thống, trải dài từ Nam ra Bắc, cũng như hỗ trợ từ các đối tác nước ngoài, các vendor cung cấp dịch vụ khác.

1

DIỆN TÍCH

9,3 ha

DỊCH VỤ CUNG CẤP

2

- Dịch vụ cho thuê kho-bãi, kho ngoại quan, ICD
- Dịch vụ khai thuế Hải quan
- Khai thác các dịch vụ container
- Vận tải nội địa và quốc tế, vận chuyển hàng hóa, container bằng đường sắt, đường bộ và thủy nội địa.
- Vận tải đa phương thức.

3

KẾ HOẠCH NĂM 2026

Tân Cảng Sài Gòn đã thông báo thoái vốn lần 1 không thành công và hiện Công ty Tân Cảng Sài Gòn đang chờ ý kiến của Bộ Quốc phòng. Công ty Thành Đạt (DTD) sẽ tiếp tục bám sát lộ trình và hoàn thành các thủ tục thoái theo quy định mà đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

3.2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

3.2.4 ĐẦU TƯ VÀO DỊCH VỤ GIA TĂNG KHÁC

Ngoài các mảng kinh doanh trên, Thành Đạt còn phát triển các dịch vụ gia tăng nhằm hoàn thiện chuỗi cung ứng trong lĩnh vực xây lắp và hạ tầng, đồng thời đáp ứng nhu cầu của người dân tại Hà Nam và các khu vực lân cận.

TỔ HỢP KHÁCH SẠN - BẾN XE - CÂY XĂNG THÀNH ĐẠT

Giới thiệu:

Tổ hợp dịch vụ gồm Khách sạn – Bến xe – Cây xăng với vị trí thuận lợi, kỳ vọng sẽ hoạt động hiệu quả, cung cấp dịch vụ cho người đến thăm khám tại 2 bệnh viện.

Địa điểm:

- Đường Lê Duẩn, Phường Phủ Lý, Tỉnh Ninh Bình.
- Đối diện 2 bệnh viện Bạch Mai CS 2 và Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức CS 2

Các dịch vụ chính

Quản lý và khai thác bến xe

Tổ hợp thương mại, khách sạn

- Nhà điều hành kết hợp dịch vụ và nhà chờ khách (6 tầng diện tích sàn xây dựng 9.865 m2) với 113 phòng nghỉ: (tầng 1, tầng 2 dịch vụ, thương mại, tầng 3.4.5.6 phòng nghỉ.)

Cây xăng Thành Đạt

- Tổng lượng xăng tiêu thụ khoảng 2.000m3/năm, dầu Diesel khoảng 5.920 m3, dầu nhớt khoảng 800 m3.
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, đại tu xe ô tô: Số lượng khách hàng khoảng 450 xe/ năm.



3.2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CẢNG YÊN LỆNH BẮC

Diện tích cảng: 296.575m², tổng vốn đầu tư: 468.424.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi tám tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng)

Mục tiêu dự án: Mục tiêu đến năm 2030 công suất vận chuyển hàng hóa đạt 2,68 triệu tấn/năm nhằm đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa theo đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh và khu vực phía Bắc; sử dụng hiệu quả đất đai, giải quyết việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước từ thuế, phí các loại.

Vị trí thực hiện dự án: Bờ Hữu sông Hồng đoạn từ km 60 + 700 km đến 62+ 200 tại TDP Lảnh Trì, phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình.

Có vị trí thuận lợi về đường thủy và đường bộ:

Về đường thủy: nằm trên sông Hồng thuộc tuyến hành lang đường thủy số 3 – tuyến cấp 1

Về đường bộ: gần các tuyến đường QL38, QL39, cao tốc Cầu Giẽ – Ninh Bình, quốc lộ 1A....).

Nằm giáp ranh Hà Nam và Hưng Yên – khu vực có nhiều khu công nghiệp phát triển – công ty đã kịp thời chuyển hướng sang vận tải đường thủy bằng cách đầu tư xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc. Sau 2 năm tập trung nguồn lực, dự án đã cơ bản hoàn thành và bước đầu mang lại hiệu quả, với khả năng sinh lợi cao và thời gian thu hồi vốn đúng như dự kiến.

Công suất vận chuyển hàng hóa: Đội tàu qua cảng Yên Lệnh Bắc có thể khai thác hiệu quả với đoàn sà lan đến 4×600 tấn và phương tiện thủy nội địa có trọng tải 1.000 tấn, các sà lan container có sức chở đến 84TEU, mớn nước đầy tải không quá 5m.

Tiến độ thực hiện dự án Cảng Yên Lệnh Bắc:

Hiện công ty đang vận hành tối đa công suất với 2 ca liên tục, đặt mục tiêu doanh thu năm 2026 ước đạt 60 tỷ đồng. Đây là thời điểm thuận lợi khi Hà Nam trở thành "đại công trường" với nhiều dự án lớn về khu công nghiệp, đô thị và hạ tầng giao thông.



3.2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI KHÁCH SẠN DỊCH VỤ

Giới thiệu:

Khách sạn Thành Đạt Đồng Văn tọa lạc giữa ngã 4 trung tâm phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, ngay cạnh lối vào Khu Công nghiệp Đồng Văn I và II, cách KCN Đồng Văn III 1km. Khách sạn là địa điểm lưu trú thường xuyên của chuyên gia, cán bộ người nước ngoài của các doanh nghiệp FDI trong địa bàn thị xã. Với quy mô 8 tầng bề thế, trong đó chia ra làm 03 khu vực chính: Khu Trung tâm thương mại, sàn dịch vụ cho thuê, Khu khách sạn lưu trú ngắn ngày, Khu căn hộ dịch vụ cho thuê dài hạn. Với tiêu chuẩn 3 sao, khách sạn đang ngày càng khẳng định chất lượng, xứng tầm với vị trí đặc địa giữa trung tâm phường Đồng Văn.

Quy mô

- **Tầng 1, 2, 3:** Trung tâm thương mại và sàn dịch vụ cho thuê.

Hiện có: Vietinbank Duy Tiên, Coffee shop Maxko, OCEAN Edu, Phòng Gym, nhà hàng Thành Đạt...

Tầng 4+8: Cho thuê phòng ở cho khách nước ngoài.

NHÀ MÁY NƯỚC

Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền được thiết kế nhằm phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực và trọng tâm là cung cấp nước sạch cho 02 Bệnh viện Việt Đức và Bạch Mai cơ sở 2.

Căn cứ vào Quyết định số: 1055/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt là đơn vị được UBND tỉnh Hà Nam lựa chọn là đơn vị quản lý, vận hành và khai thác công trình này.

Đây là nhà máy có tổng kinh phí dự án lên đến 46,6 tỷ đồng với công suất 4500 m³/ngày – đêm, bể chứa nước dung tích 500 m³. Kinh phí dự án được Nhà nước hỗ trợ 60%, còn lại là của đơn vị quản lý, ở đây là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt.

Hiện tại có khoảng 3.000 hộ dân đang sử dụng dịch vụ của nhà máy lượng nước tiêu thụ bình quân 27.000 m³/tháng. Nguồn nước sạch, đáp ứng được tiêu chuẩn quy định (3 tháng 1 lần xét nghiệm theo tiêu chuẩn 02 Bộ y tế tại trung tâm y tế dự phòng tỉnh).

Nguồn nước lấy nước mặt tại sông Châu Giang, hệ thống sản xuất nước sạch hoạt động tốt, hệ thống đường ống ổn định.

Công ty hiện đang có định hướng nâng cấp nhà máy nước sạch Liêm Tuyền để phục vụ cho 2 bệnh viện và phục vụ 1 số khu đô thị mới vùng Liêm Tuyền.

3.3 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	3,46	2,15
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	3,02	1,97
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	lần	0,68	0,60
2.2	Tổng nợ/Tổng tài sản	lần	0,40	0,37
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	lần	2,70	3,71
3.2	Vòng quay tổng tài sản	lần	0,22	0,34
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	35,63%	44,82%
4.2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	13,80%	24,80%
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	8,01%	15,16%
4.4	EPS	vnd/cp	3.298	5.544

3.3 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	2,20	3,98
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1,77	3,29
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	lần	0,28	0,18
2.2	Tổng nợ/Tổng tài sản	lần	0,22	0,15
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
3.1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	lần	2,10	3,42
3.2	Vòng quay tổng tài sản	lần	0,27	0,35
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	67,95	24,41
4.2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	23,38	10,62
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	18,19	8,66
4.4	EPS	vnd/cp	3.336	1.433



4

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

4.1

Kết quả hoạt động năm 2025

4.2

Kế hoạch năm 2026

4.3

Kiến nghị của Ban kiểm soát
với ĐHĐCĐ

4.1/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

4.1.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên. Trong đó:

- Trưởng ban: Ông Phạm Văn Hà
- Thành viên: Ông Nguyễn Đình Thuận
- Thành viên: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

4.1.2 CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2025 CỦA BKS

- Giám sát, kiểm tra đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính, trong các giao dịch và thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát và kiểm tra việc quản lý, thực hiện kế hoạch lợi nhuận năm 2025 của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc, đồng thời đánh giá tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.
- Theo dõi việc tuân thủ pháp luật và quy định nội bộ nhằm đảm bảo công ty hoạt động đúng theo quy định pháp luật, điều lệ và các quy chế nội bộ.
- Kiểm tra và giám sát quá trình ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Thẩm định tính chính xác, hợp lý, hợp pháp cũng như đảm bảo sự trung thực, minh bạch trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo tài chính 6 tháng và báo cáo tài chính năm 2025 sau khi đã được soát xét và kiểm toán.
- Đóng góp ý kiến trong các cuộc họp quan trọng khi cần sự tham vấn của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát (BKS) đã tổ chức các cuộc họp để đánh giá hoạt động kế toán, tài chính, kết quả kinh doanh cũng như công tác quản trị và điều hành của công ty trong 6 tháng đầu năm và cả năm 2025.

4.1/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

4.1.3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý:

- Trong năm 2025, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện trách nhiệm và cẩn trọng trong việc quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh, luôn đặt lợi ích công ty lên trên hết. HĐQT đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Các nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ, căn cứ vào biên bản họp và đúng thẩm quyền theo Điều lệ công ty. HĐQT tập trung triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông kịp thời và đúng chức năng quản lý. Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các nghị quyết, linh hoạt trong quyết định và thực hiện nhiều giải pháp để đạt mục tiêu đã đề ra.

Lương và thù lao cho HĐQT, BKS năm 2025:

STT	Nội dung	Số tiền 1 tháng	Số tiền cả năm 2025
1	Thù lao Chủ tịch HĐQT	3.000.000	36.000.000
2	Thù lao Thành viên HĐQT (04 người)	2.000.000	96.000.000
3	Thù lao thành viên BKS (03 người)	1.000.000	36.000.000
	Tổng cộng		168.000.000

4.1/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

4.1.3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá sự phối hợp giữa BKS với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:

- Trong năm 2025, sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông đã diễn ra hiệu quả, đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ pháp luật và đạt được mục tiêu chung của công ty.
- BKS đã giám sát và đóng góp ý kiến vào các quyết định của HĐQT, đảm bảo tuân thủ nghị quyết và quy định pháp luật.
- Ban Tổng Giám đốc đã cung cấp đầy đủ thông tin và phối hợp chặt chẽ với BKS trong việc triển khai các quyết định và giám sát hoạt động.
- BKS bảo vệ quyền lợi cổ đông, cung cấp thông tin minh bạch và tham gia giải đáp thắc mắc trong các cuộc họp cổ đông. Năm 2025, không có văn bản nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi về Ban kiểm soát để yêu cầu kiểm tra các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty.



4.2/ KẾ HOẠCH NĂM 2026

4.2.1 CƠ CẤU NHÂN SỰ BKS 2026

NĂM 2026, BAN KIỂM SOÁT dự kiến không có sự thay đổi về nhân sự.

4.2.2 KẾ HOẠCH LÀM VIỆC CỦA BKS NĂM 2026

Để hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, BKS trình Đại hội kế hoạch làm việc năm 2026 như sau:

- Tiếp tục kiện toàn, đổi mới hoạt động BKS, hệ thống kiểm soát, kiểm toán nội bộ trên cơ sở kế thừa và phát huy các điểm đã đạt được và khắc phục các điểm còn hạn chế của BKS.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD trong triển khai nhiệm vụ trên cơ sở thống nhất cơ chế làm việc giữa BKS và HĐQT, Ban TGD.
- Lập báo cáo hoạt động của BKS
- Theo dõi công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 và phối hợp với kiểm toán độc lập.
- Kiểm tra, kiểm soát đột xuất theo chuyên đề khi có yêu cầu của HĐQT, của cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo Điều 115 Luật doanh nghiệp 2020.

4.2.3 KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỚI ĐHĐCĐ

Trên cơ sở kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát, Ban kiểm soát kiến nghị như sau:

- Duy trì uy tín và thương hiệu của Doanh nghiệp tại địa bàn tỉnh Hà Nam, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh tại các khu vực lân cận;
- Quản lý rủi ro hiệu quả trong các dự án, nhằm hạn chế tối đa các sự cố và thiệt hại có thể xảy ra;
- Cải thiện chất lượng đội ngũ nhân viên, triển khai các chính sách phát triển nguồn nhân lực và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Nâng cao năng lực dự báo, lập kế hoạch chiến lược dài hạn phù hợp với xu hướng phát triển của ngành xây dựng và nhu cầu thị trường.



5

Báo cáo và Đánh giá của Ban Giám đốc

5.1

Đánh giá kết quả sản xuất
kinh doanh

5.2

Những cải tiến về cơ cấu tổ
chức, chính sách, quản lý

5.3

Kế hoạch phát triển trong
tương lai

5.1/ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

5.1.1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN TRONG SXKD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Doanh thu	Kế hoạch	700.000.000.000
	Thực hiện	824.950.821.459
	Đạt	117,85%
Lợi nhuận sau thuế	Kế hoạch	260.000.000.000
	Thực hiện	369.751.655.663
	Đạt	142,21%
ROA		15,16%
ROE		24,80%

Trong bối cảnh nền kinh tế 2025 còn nhiều khó khăn, kinh tế thế giới còn nhiều biến động, Kết quả hoạt động năm 2025 của Công ty đều vượt kế hoạch đã đề ra.

Chỉ số ROA đạt 15% cho thấy khả năng sử dụng tài sản ở mức vừa phải. Chỉ số ROE gần 24% cho thấy khả năng tạo lợi nhuận từ vốn chủ sở hữu tương đối tốt.

5.1.1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN TRONG SXKD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Doanh thu thuần 824 Tỷ đồng đạt 117,85% kế hoạch	Lợi nhuận sau thuế 369 Tỷ đồng đạt 142,21% kế hoạch
ROA 15,16%	ROE 24.8%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.213.793.416.540	2.664.549.708.196	20,36%
2	Doanh thu thuần	494.682.619.709	824.944.802.932	66,76%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	220.388.531.323	464.716.350.133	110,86%
4	Lợi nhuận khác	-609.439.375	-32.165.937	94,72%
5	Lợi nhuận trước thuế	219.779.091.948	464.684.184.196	111,43%
6	Lợi nhuận sau thuế	176.202.189.653	369.751.655.663	109,85%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15,00%	16,00%	

Các con số đều tăng so với năm 2024, thể hiện sự phát triển của doanh nghiệp. Doanh thu thuần tăng hơn 66% cùng với lợi nhuận sau thuế tăng hơn 109% giữa nền kinh tế trong nước năm 2025 không mấy khả quan đã thể hiện sự lãnh đạo đúng đắn của Ban điều hành Công ty.

5.1/ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

5.1.1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN TRONG SXKD BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Doanh thu	Kế hoạch	420.000.000.000
	Thực hiện	391.407.436.970
	Đạt	93,19%
Lợi nhuận sau thuế	Kế hoạch	170.000.000.000
	Thực hiện	95.530.612.413
	Đạt	56,19%
ROA		8,66%
ROE		10,62%

Doanh thu đạt 93%, Lợi nhuận sau thuế đạt 56% so với kế hoạch.
ROA duy trì ở mức trung bình cho thấy doanh nghiệp sử dụng tài sản hiệu quả để tạo ra lợi nhuận.
ROE ổn định thể hiện khả năng tạo lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu cao

5.1.1. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN TRONG SXKD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Doanh thu thuần 391 Tỷ đồng đạt 93% kế hoạch	Lợi nhuận sau thuế 95 Tỷ đồng đạt 56% kế hoạch
ROA 8,66%	ROE 10,62%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.090.059.538.421	1.117.034.864.266	2,47%
2	Doanh thu thuần	262.305.870.799	391.407.436.970	49,22%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	182.990.073.061	108.034.787.433	-40,96%
4	Lợi nhuận khác	-265.042.320	-3.625.468	98,63%
5	Lợi nhuận trước thuế	182.725.030.741	108.031.161.965	-40,88%
6	Lợi nhuận sau thuế	178.235.913.554	95.530.612.413	-46,40%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15,00%	16,00%	

5.1/ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

5.1.2. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG CÔNG TÁC

QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

a. Kết quả trong lãnh đạo, điều hành

Ban TGD tiếp tục khẳng định vai trò lãnh đạo dẫn dắt các hoạt động SXKD cùng với sự nỗ lực cố gắng và năng lực của đội ngũ cán bộ quản lý các Phòng, Ban Công ty, sự cố gắng của các đơn vị thành viên, của cán bộ CNV toàn Công ty, thực hiện các mục tiêu chiến lược, tiếp tục khẳng định vị thế, hình ảnh DTD trên thị trường, kiểm soát, khắc phục khó khăn và kiểm soát các hoạt động của Công ty, theo đó một số kết quả quan trọng đạt được như sau:

- Luôn phát huy giá trị cốt lõi Công ty, tạo động lực phát triển góp phần tích cực trong giải quyết khó khăn và thúc đẩy Công ty đạt được các chỉ tiêu quan trọng.
- Điều hành, ứng dụng các giải pháp thi công tiên tiến, đầu tư và vận hành hiệu quả máy móc, thiết bị mới, phát triển sản phẩm mới trong sản xuất và thi công.
- Kiên định và chỉ đạo sát sao mục tiêu đầu tư bất động sản, khu công nghiệp theo kế hoạch dài hạn và chỉ tiêu cụ thể năm 2025.

b. Công tác tổ chức, quản lý

- Năm 2025, Công ty vẫn giữ nguyên cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý đồng bộ, nhất quán theo định hướng chung đã được định rõ của Đại hội cổ đông và BLĐ.
- Công ty tiếp tục vận hành theo mô hình đánh giá xếp loại CBNV, từ đó xây dựng thang bảng lương theo hiệu quả công việc. Đây là cơ sở để nhà quản lý đánh giá thành tích của phòng ban, của nhân viên và đưa ra những khuyến khích phù hợp cho từng phòng ban.
- Thành Đạt tiếp tục thực hiện việc triển khai áp dụng công nghệ số nhằm tối ưu hóa hoạt động quản lý và triển khai các công nghệ điện tử, nhằm phù hợp với việc tiếp cận với các đối tác Nhật Bản, Đài Loan, Trung Quốc – những đối tượng khách hàng quan trọng của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các nghị quyết, quyết định của HĐQT, vừa kiên trì với mục tiêu định hướng, vừa có quyết định phù hợp với thực tiễn, thực hiện nhiều giải pháp về quản lý, kỹ thuật... nhằm thực hiện các mục tiêu mà ĐHĐCĐ giao.

5.1.4. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Báo cáo tài chính riêng

STT	Chỉ tiêu	2024	2025	% Tăng/ giảm
1	Nợ ngắn hạn	173,0	116,6	-32,59%
2	Nợ dài hạn	65,6	53,5	-18,54%
3	Tổng nợ phải trả	238,7	170,1	-28,73%

Tổng nợ giảm 42 tỷ đồng, tương đương 21,4%, trong đó nợ dài hạn giảm nhẹ và nợ ngắn hạn tăng, chủ yếu đến từ khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn. Tổng tài sản tăng cao hơn tổng nợ, cho thấy doanh nghiệp đang duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh, với khả năng tự chủ tài chính tốt.

Báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	2024	2025	% Tăng/ giảm
1	Nợ ngắn hạn	253,6	440,6	73,76%
2	Nợ dài hạn	639,4	562,9	-11,97%
3	Tổng nợ phải trả	893,0	1.003,5	12,37%

Tổng nợ trong năm 2025 có sự gia tăng so với năm 2024. Nợ ngắn hạn có xu hướng gia tăng nhiều hơn.

5.2/ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

5.2.1. Đánh giá công tác quản lý

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng cơ bản vẫn diễn ra ổn định, phát triển, có hiệu quả cao; Công ty vẫn duy trì việc kiểm soát chi phí nguyên liệu đầu vào ổn định. Đã triển khai đồng bộ các giải pháp quyết liệt để giảm thiểu rủi ro, duy trì được hoạt động đều đặn, đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động.

5.2.2. Công tác kế hoạch

- Chiến lược rõ ràng, nhất quán. Công ty đã xây dựng kế hoạch hàng tháng, quý kịp thời, tính khả thi cao, bám sát với các chiến lược kinh doanh cốt lõi.
- Áp dụng các định mức kinh tế kỹ thuật vào từng giai đoạn triển khai của dự án. Thường xuyên theo dõi giám sát chặt chẽ chi phí trong toàn Công ty. Quản lý tốt chất lượng sản phẩm, tổ chức sản xuất hợp lý và khoa học.
- Quản lý tốt giá thành sản xuất, ổn định, đảm bảo về chất lượng, chi phí tốt nhất

5.2.3. Công tác tổ chức lao động - hành chính

- Công tác tuyển dụng: Phù hợp với nhu cầu sử dụng.
- Công tác tiền lương: đảm bảo tính toán chính xác lợi ích cho người lao động, động viên khen thưởng kịp thời.
- Đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty.



5.2/ NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

5.2.4. Công tác điều hành tại các công trình

- Quản lý tốt chất lượng sản phẩm, công cụ dụng cụ, máy móc thiết bị. Khắc phục máy móc thiết bị khi hỏng hóc.
- Áp dụng có hiệu quả quy trình quy phạm trong xây dựng. Đảm bảo an toàn trong quá trình thi công.

5.2.5. Công tác quản lý tài chính

- Công tác hạch toán kế toán đúng nguyên tắc, phù hợp với quy chế quản lý tài chính. Cập nhật kịp thời các văn bản, chính sách thuế mới.
- Đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, phát huy hiệu quả sử dụng đồng vốn. Quản lý tốt chi phí.
- Đảm bảo tiền lương, tiền thưởng và các quyền lợi khác cho người lao động - Đảm bảo được công tác thu hồi công nợ.

5.2.6. Công tác thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT

Thực hiện đúng, đầy đủ các nghị quyết Hội đồng Cổ đông và nghị quyết Hội đồng Quản trị năm 2025.



A modern, multi-story building with a glass facade and grey structural elements, set against a clear blue sky. The building has a grid-like pattern of windows and is reflected in the sky.

6

Báo cáo của Hội đồng quản trị

6.1

Kết quả hoạt động trong năm
2025

6.2

Phương hướng hoạt động của
HĐQT năm 2026

6.1/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

6.1.1. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGD

Trong Năm 2025, HĐQT tập trung giám sát Ban TGD nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả, minh bạch và tuân thủ pháp luật, quy định và chiến lược công ty. Việc giám sát được thực hiện qua nhiều hình thức, đảm bảo Ban TGD tuân thủ và thực hiện chỉ đạo trong điều hành:

- Tham gia các phiên họp định kỳ và bất thường của Ban TGD: HĐQT thường tham gia vào các cuộc họp chiến lược, báo cáo tình hình kinh doanh, hoặc họp định kỳ để nắm bắt và giám sát tình hình hoạt động;
- Xem xét và phê duyệt kế hoạch: HĐQT xem xét các kế hoạch tài chính, kinh doanh, và chiến lược do Ban TGD đề xuất, đảm bảo các kế hoạch này phù hợp với mục tiêu chung của công ty;
- Tham vấn và hỗ trợ: HĐQT cung cấp ý kiến, tham vấn và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc đưa ra các quyết định quan trọng;
- Nhắc nhở và đôn đốc: Khi phát hiện các vấn đề hoặc sự chậm trễ, HĐQT sẽ nhắc nhở và đôn đốc Ban TGD thực hiện công việc theo đúng tiến độ và mục tiêu;
- Đánh giá hiệu quả làm việc: HĐQT thực hiện đánh giá hiệu quả làm việc của Ban TGD dựa trên các chỉ số, báo cáo và kết quả thực tế;
- Quản lý rủi ro: HĐQT giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc nhận diện và xử lý các rủi ro của công ty;
- Kiểm tra và giám sát tài chính: Theo dõi các báo cáo tài chính.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có.



6.1/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

6.1.2. KẾT QUẢ TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH DOANH NGHIỆP CỦA HĐQT

Dưới sự chỉ đạo của HĐQT cùng sự nỗ lực của tập thể Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV, trong năm 2025 Công ty đã phấn đấu thực hiện và đạt một số kết quả như sau:

- Kết quả kinh doanh tại BCTC Công ty mẹ năm 2025:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu (Báo cáo riêng)	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu	420.000.000.000	391.407.436.970	93,19%
Lợi nhuận sau thuế	170.000.000.000	95.530.612.413	56,19%
Chi trả cổ tức của năm 2024 (đã thực hiện trong năm 2025)	16%	16%	100%

- Kết quả kinh doanh tại BCTC Hợp nhất năm 2025:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu (Báo cáo hợp nhất)	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu	700.000.000.000	824.950.821.459	117,85%
Lợi nhuận sau thuế	260.000.000.000	369.751.655.663	142,21%
Chi trả cổ tức của năm 2024 (đã thực hiện trong năm 2025)	16%	16%	100%

6.2/ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HDQT NĂM 2026

Căn cứ vào tình hình kinh doanh hiện tại, Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

- Công ty tiếp tục triển khai kế hoạch phát hành tăng vốn, nâng vốn điều lệ Công ty theo phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức và phát hành ESOP tại ĐHĐCĐ năm 2026.
- Công ty chủ trương quay lại phát triển ngành nghề cốt lõi là xây dựng và xây lắp công trình, hạ tầng, tham gia đấu thầu các dự án đầu tư công, tập trung tối đa hoàn thành các dự án xây lắp đang dang dở. Cụ thể:

Lĩnh vực đầu tư vào Công ty con/ Công ty liên kết:

CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III:

- Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng: đã cơ bản hoàn thiện tuy nhiên còn một số hộ dân chưa giải phóng mặt bằng do thiếu tái định cư.
- Tiến độ cho thuê đất tại Khu công nghiệp: dự kiến tỷ lệ cho thuê đạt 99% trong năm 2025. Như vậy sau năm 2025 công ty chuyển sang kinh doanh phục vụ làm dịch vụ thương mại.



- Đẩy mạnh tập trung xây dựng Khu Thương mại dịch vụ Đồng Văn III, bao gồm khu Thương mại dịch vụ, nhà ở cho chuyên gia thuê. DTD trực tiếp thi công các gói thầu, các hạng mục chính của dự án này, từ đó tạo doanh thu và lợi nhuận cho Thành Đạt.
- Dự kiến sau năm 2026, Đồng Văn III sẽ bắt đầu có doanh thu từ hoạt động thương mại, dịch vụ đạt khoảng 100 tỷ đồng/ năm.



CTCP Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam:

Hội đồng quản trị đang tiếp tục triển khai việc thoái vốn tại CTCP Tân Cảng Đồng Văn – Hà Nam, chờ thông báo từ phía Tân Cảng Sài Gòn. Hiện Công ty Tân Cảng Sài Gòn đã thông báo thoái vốn lần 1 không thành công và hiện đang chờ ý kiến của Bộ Quốc phòng. Thành Đạt sẽ tiếp tục bám sát lộ trình và hoàn thành các thủ tục theo quy định.

6.2/ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HDQT NĂM 2026

Lĩnh vực xây dựng và xây lắp hạ tầng

Với lợi thế đội ngũ cán bộ kỹ thuật có trình độ, kinh nghiệm, đã từng xây dựng các công trình có quy mô lớn, được Bộ xây dựng cấp chứng chỉ thi công các dự án có quy mô cấp 1, trong năm 2026, Công ty có chủ trương triển khai đẩy mạnh các dự án xây lắp, vốn là thế mạnh của Công ty. Trong năm 2026, nhiều dự án tiếp tục được triển khai, tạo tiền đề để ổn định tình hình sản xuất kinh doanh, tạo công ăn việc làm cho cán bộ nhân viên của Công ty. Cụ thể:

Dự án Bệnh viện Bạch Mai và Bệnh viện

Việt Đức Cơ sở 2: Năm 2026 công ty sẽ hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu công trình giai đoạn 1 và bàn giao cho chủ đầu tư, tuy nhiên hiện nay còn đang chờ tháo gỡ vướng mắc giữa Bộ Y tế và Bộ Xây dựng về dự toán xây lắp. Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện các hạng mục giai đoạn 2 của dự án vào năm 2026.



Nhà ở Văn Xá – Chợ Lương: Đã được UBND tỉnh Ninh Bình giao đất, dự kiến Quý 2-3 năm 2026 hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để nghiệm thu và đưa vào khai thác thu hồi vốn đầu tư

Đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05: dự kiến sẽ hoàn thiện hồ sơ trong năm 2026

Dự án khu nhà ở Thành Đạt: Dự án Hạ tầng Kỹ thuật khu Thương mại và nhà ở Thành Đạt do Thành Đạt làm chủ đầu tư, có diện tích 8,7ha, tại xã Liêm Tuyền, phường Liêm Tiết, Tp. Phủ Lý. Dự án hoàn thành sẽ cung cấp thêm 6,2ha đất ở và dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển không gian đô thị của TP. Phủ Lý. Dự án đã được tỉnh Ninh Bình giao đất và Công ty sẽ tiếp tục triển khai tạo doanh thu năm 2026-2027.

6.2/ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HDQT NĂM 2026

Dịch vụ gia tăng khác

Tập trung hoàn thiện gói thầu xây lắp và hạ tầng Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở cho chuyên gia thuê theo đúng tiến độ Hợp đồng đã ký trong năm 2025. Dự kiến hoàn thành bàn giao cho chủ đầu tư, tập trung thanh quyết toán vào năm 2026 tạo doanh thu và lợi nhuận lớn cho DTD.

Cảng Yên Lệnh Bắc hiện nay đang tập trung khai thác vận hành tối đa công suất thiết kế: làm 2 ca ngày đêm. Doanh thu ước đạt 60 tỷ đồng/năm. Đây là thời cơ và lợi thế khi Ninh Bình đang có nhiều dự án lớn cho các Khu công nghiệp, Khu đô thị, hạ tầng giao thông, Ninh Bình đang được xem là đại công trường cho việc đầu tư xây dựng.

Tổ hợp khách sạn- bến xe - cây xăng Thành Đạt

Tăng cường hiệu quả hoạt động của các đơn vị hỗ trợ và kinh doanh như Trung tâm thương mại Thành Đạt Plaza. Tiếp tục đầu tư cùng Đồng Văn III vào lĩnh vực nhà ở công nhân tại Khu Công nghiệp Đồng Văn để mở rộng không gian dịch vụ thương mại.

Các chỉ tiêu kế hoạch 2026 dự kiến như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	BCTC riêng		BCTC hợp nhất	
	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026
Doanh thu	391.407.436.970	400.000.000.000	824.950.821.459	660.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	95.530.612.413	100.000.000.000	369.751.655.663	290.000.000.000
Cổ tức (%)	16%	15%	16%	15%

An isometric illustration of a city street. On the left, there are several multi-story buildings with tan and grey facades and blue-tinted windows. A large green tree stands on the sidewalk in the foreground. To the right, a tall, dark blue skyscraper with many windows rises. The sky is a light blue gradient. The overall style is clean and modern.

7

Báo cáo phát triển bền vững

7.1

Chính sách liên quan đến người lao động

7.2

Môi trường và xã hội

7.1/ CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện đầu tư toàn diện vào phát triển nguồn nhân lực; các chế độ của người lao động về đảm bảo sức khỏe, an toàn lao động, phúc lợi xã hội, nâng cao nghiệp vụ tiếp tục được công ty duy trì ổn định và phát triển. Bên cạnh đó, công ty không ngừng hoàn thiện môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sự sáng tạo và phát huy tối đa năng lực của mỗi cá nhân. Công ty cũng tạo ra việc làm cho hàng trăm lao động thời vụ trên địa bàn tỉnh và các vùng lân cận, góp phần cải thiện an sinh xã hội tại địa phương.

7.1.1. CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI



Đảm bảo sức khỏe và an toàn cho người lao động

Tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật: Công ty nghiêm túc thực hiện các chính sách phúc lợi theo Luật Lao động, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ cán bộ, công nhân viên (CBCNV) theo quy định của Nhà nước.



Duy trì và phát triển chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi mở rộng: Bên cạnh việc tuân thủ các chế độ phúc lợi theo quy định, công ty còn chủ động xây dựng các chính sách hỗ trợ bổ sung như trợ cấp điện thoại, xăng xe, phương tiện đưa đón, bữa ăn trưa và chỗ ở. Những chính sách này nhằm đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất cho người lao động, giúp họ duy trì sức khỏe và an toàn trong công việc.

Phát triển và duy trì phúc lợi: Công ty tổ chức các chương trình nghỉ dưỡng, du lịch vào dịp lễ, Tết nhằm giúp CBCNV phục hồi năng lượng, tăng cường tinh thần đoàn kết và gắn kết nội bộ. Ngoài ra, công ty còn quan tâm đến con em của CBCNV bằng cách tổ chức tặng quà nhân dịp Quốc tế Thiếu nhi, Tết Trung thu và tuyên dương các em có thành tích học tập xuất sắc. Những hoạt động này không chỉ thúc đẩy tinh thần làm việc mà còn đóng góp vào phong trào khuyến học của địa phương.

Nhờ cải tiến quản trị và tiết kiệm chi phí, một số đơn vị có điều kiện nâng cao phúc lợi cho người lao động, góp phần đảm bảo sức khỏe, tinh thần và tăng năng suất. Các chính sách này giúp CBCNV cảm nhận sự quan tâm từ công ty, đóng góp vào thành tích thi đua lao động giỏi và xây dựng Công đoàn vững mạnh qua các năm.

7.1/ CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

7.1.2 CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt xác định con người là nguồn lực, là điểm mấu chốt, là yếu tố quyết định sự phát triển của doanh nghiệp.

Công ty và các đơn vị thành viên luôn chú trọng đến chính sách đào tạo nhân sự, tập trung xây dựng đội ngũ chuyên gia có trình độ cao và lao động lành nghề. Công ty khuyến khích và hỗ trợ nhân viên tham gia các khóa đào tạo phù hợp với lộ trình phát triển sự nghiệp, giúp họ có cơ hội trải nghiệm nhiều vị trí công việc khác nhau, tạo nền tảng vững chắc cho việc học hỏi và phát triển thực tiễn.

Khi đảm nhận công việc mới, người lao động được đào tạo chuyên sâu và thực hành nghiệp vụ ngay sau khi tuyển dụng, đồng thời được huấn luyện về an toàn lao động. Ngoài ra, công ty duy trì chương trình đào tạo nội bộ với thời lượng 12 giờ mỗi năm, tập trung vào kỹ năng quản lý và tổ chức công việc. Đối với các kỹ năng chuyên môn, công ty thực hiện cập nhật định kỳ hàng tháng nhằm đảm bảo chất lượng nhân sự luôn được nâng cao.

Những nỗ lực này góp phần giúp Công ty trở thành một trong những Doanh nghiệp có môi trường làm việc hàng đầu và là nơi thu hút, phát triển tài năng trẻ của Việt Nam



7.1.3 QUY CHẾ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong các năm gần đây và dự kiến năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt có thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn người lao động nhằm thu hút lao động có trình độ cao, tạo sự gắn bó và gắn kết lợi ích người lao động với lợi ích công ty, tạo động lực cho cán bộ quản lý, người lao động trong việc phát triển sản xuất cho Công ty.

Nguyên tắc xác định số cổ phiếu thưởng được phân phối cho từng đối tượng tại đợt phát hành ESOP gần nhất:

- Nguyên tắc thưởng theo thâm niên được xét theo 02 yếu tố: (1) Theo thời gian làm việc tại công ty theo hợp đồng lao động chính thức, có xét đến yếu tố cộng dồn năm công tác và (2) Theo chức vụ tại thời điểm xét thưởng;
- - Thưởng cổ phiếu cho người lao động theo mốc thời gian làm việc là bội số của 05 năm (tức 5 năm, 10 năm, 15 năm...). Tại mỗi mốc thời gian thưởng, mỗi CBCNV được thưởng cổ phiếu theo thâm niên được hưởng 01 lần. Trong đợt phát hành năm 2026 sắp tới, người lao động nào đến mốc thời gian, hoặc đã qua mốc thời gian mà chưa được thưởng cổ phiếu tại các năm trước thì được thưởng cổ phiếu vào kỳ này.
- - Thưởng cổ phiếu theo thời gian làm việc có xét đến yếu tố vị trí công tác của CBCNV tại thời điểm được xét thưởng. Mỗi cấp vị trí công tác được xét thưởng chênh lệch khác nhau.
- Số lượng cổ phần ESOP trong 03 năm gần nhất của Công ty như sau:

Năm	Số lao động nhận	Số cổ phần thưởng	Tỷ lệ phát hành
2023	-	-	-
2024	58	743.500	1,31%
2025	-	-	-

7.2/ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

7.2.1. MÔI TRƯỜNG

Với hơn 20 năm phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã khẳng định vị thế trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng, trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại Hà Nam và Việt Nam, đồng thời chú trọng tạo ra và gìn giữ các giá trị cho cộng đồng.

Để tiếp tục mở rộng và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường, Thành Đạt đặt mục tiêu phát triển bền vững, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, đồng thời đảm bảo các yếu tố về môi trường và trách nhiệm xã hội. Đây được xem là một trong những định hướng chiến lược quan trọng giúp công ty ngày càng vững mạnh.



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong quá trình hoạt động, đặc biệt năm 2025, Công ty luôn tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, được quán triệt từ khởi động đến hoàn thành dự án, đảm bảo mọi cấp từ quản lý đến công nhân thực hiện đúng quy định.

Nhờ thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường, năm 2025 Công ty không ghi nhận sự cố hay vi phạm nào và tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan. Điều này thể hiện rõ cam kết và trách nhiệm của Công ty đối với quy định pháp luật về môi trường.

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.



Bảo vệ và giữ gìn cảnh quan môi trường

- Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, các dự án của Công ty có thể ảnh hưởng đến môi trường địa phương. Nhận thức rõ điều này, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt luôn chú trọng tối ưu hóa việc sử dụng nguyên vật liệu, tiết kiệm tài nguyên và tái chế khi có thể, nhằm giảm thiểu tác động môi trường trong các hoạt động của mình, khuyến khích CBNV tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường cũng như chia sẻ trách nhiệm xã hội. Đồng thời, Công ty ban hành các quy định nghiêm ngặt nhằm đảm bảo quá trình thi công tuân thủ chặt chẽ thiết kế được phê duyệt.

7.2.1. MÔI TRƯỜNG

- Công ty chú trọng bảo vệ cảnh quan, hạ tầng và duy trì vệ sinh công trình, quản lý vật liệu, rác thải khoa học để đảm bảo mỹ quan và giảm tác động môi trường. Trong thiết kế, Công ty tận dụng điều kiện tự nhiên và áp dụng giải pháp kiến trúc hài hòa với môi trường.
- Bên cạnh đó, Công ty nghiên cứu và áp dụng các phương pháp sử dụng tài nguyên hiệu quả, kết hợp giải pháp kỹ thuật tiên tiến để tiết kiệm năng lượng, giảm khí thải. Mỗi dự án đều được quy hoạch bài bản, đảm bảo bảo vệ môi trường và phát huy lợi thế không gian tự nhiên. Sau khi vận hành, Công ty giám sát nghiêm ngặt chất lượng môi trường nhằm đảm bảo không gian sống trong lành cho cộng đồng.
- Trong quá trình thi công, Công ty áp dụng các biện pháp kiểm soát ô nhiễm như che chắn khu vực bụi, tưới nước giảm bụi mùa khô, phủ bạt xe chở vật liệu và giám sát chặt chẽ đơn vị thi công để đảm bảo tuân thủ quy định bảo vệ môi trường



Điện

Công ty áp dụng nhiều chính sách nhằm tiết kiệm năng lượng và khuyến khích các đơn vị trong toàn hệ thống thực hiện các sáng kiến sử dụng điện hiệu quả: Thực hiện việc tắt toàn bộ các thiết bị điện không cần thiết như: bình nóng lạnh khi thời tiết ấm áp, giảm bớt thiết bị chiếu; Tăng cường truyền thông nội bộ, khuyến khích CBNV áp dụng thực hành tiết kiệm điện và đề xuất các sáng kiến sử dụng điện năng hiệu quả trong các hoạt động của Công ty. Ngoài điện dùng trong thi công và sản xuất thì Công ty có sử dụng xăng, dầu phục vụ các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công tại các công trường và vận hành máy phát điện khi cần thiết.

7.2.1. MÔI TRƯỜNG



Nước

- Công ty hiện đang chịu trách nhiệm quản lý, vận hành và khai thác nhà máy nước sạch theo quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam. Nhà máy nước sạch Liêm Tuyên có tổng mức đầu tư 46,6 tỷ đồng, với công suất 4.500 m³/ngày – đêm và bể chứa nước dung tích 500 m³, đảm bảo cung cấp nguồn nước sạch ổn định cho người dân trong khu vực. Dự án được Nhà nước hỗ trợ 60% kinh phí, phần còn lại do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đầu tư.
- Từ năm 2014, Công ty đã chính thức tiếp nhận và khai thác nhà máy với mục tiêu chính là đảm bảo an sinh xã hội và cung cấp nguồn nước sạch cho cộng đồng. Mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh nước sạch không cao, chỉ dao động khoảng 300-500 triệu đồng/tháng, nhưng việc quản lý và vận hành nhà máy đã góp phần nâng cao hình ảnh của Công ty trong mắt người dân địa phương. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành bảo trì và nâng cấp nhà máy, nâng công suất lên 800 m³/ngày.

7.2.2. XÃ HỘI



Người lao động

Thành Đạt tự hào là đơn vị tạo việc làm cho hơn 120 lao động thường xuyên cùng hàng trăm lao động thời vụ, góp phần mang lại nguồn thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên. Mức lương trung bình của người lao động đạt 8.500.000 đồng/tháng, cùng với đó, Công ty đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ phúc lợi, bảo hiểm, thai sản, hưu trí, và sở hữu cổ phiếu theo quy định.

Bên cạnh chế độ đãi ngộ, Công ty chú trọng đến việc khen thưởng, đào tạo chuyên môn và nâng cao năng lực cho nhân viên. Công tác huấn luyện luôn được đặt lên hàng đầu với quan điểm rằng mỗi người lao động đều là một nhân tố quan trọng trong việc đảm bảo an toàn lao động tại công trường. Do đó, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi tuyên truyền và đào tạo nhằm nâng cao ý thức kỷ luật, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, đồng thời ngăn ngừa tai nạn và bệnh nghề nghiệp cho người lao động.

7.2.3. CỘNG ĐỒNG



Cộng đồng

Trong suốt quá trình phát triển, chúng tôi tin rằng một Thành Đạt vững mạnh là góp phần vào phát triển bền vững cộng đồng. Vì vậy, Công ty không ngừng tạo việc làm cho người lao động tại tỉnh địa phương và vùng lân cận, với nhiều vị trí phù hợp cho các trình độ từ phổ thông đến sau đại học.

Bên cạnh việc tạo công ăn việc làm, Công ty còn tích cực tham gia vào các hoạt động khuyến học, khuyến tài và các chương trình vì cộng đồng trong năm 2025. Hoạt động tại địa phương, Thành Đạt là một trong những doanh nghiệp tiên phong thúc đẩy sự phát triển của ngành xây dựng bất động sản, góp phần thay đổi diện mạo khu vực. Vì vậy, tiêu chí cốt lõi của Công ty là tạo nền tảng phát triển bền vững, mang đến nhiều cơ hội kinh tế cho cư dân địa phương, đồng thời đảm bảo mỗi dự án đều có giá trị thiết thực đối với đời sống cộng đồng và phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

Nhờ những đóng góp tích cực trong phong trào thi đua khuyến học, khuyến tài, Ban lãnh đạo Công ty đã vinh dự nhận được giấy khen từ Ban Chấp hành Hội Khuyến học Việt Nam.



An toàn và sức khỏe khách hàng

Sức khỏe và an toàn của khách hàng luôn là ưu tiên hàng đầu trong mọi dự án và dịch vụ do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện. Chính vì vậy, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng xây dựng và quản lý dịch vụ nhằm đảm bảo mức độ an toàn cao nhất cho khách hàng, đồng thời đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng. Các công trình do Công ty đầu tư và phát triển luôn tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về an toàn, bao gồm phòng cháy chữa cháy, an ninh và vệ sinh môi trường, nhằm mang đến không gian sống và làm việc an toàn, tiện nghi cho cư dân và đối tác.

Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước: Không có.





8

Quan hệ Cổ đông - Nhà đầu tư

8.1

Thông tin cổ phần

8.2

Cơ cấu cổ đông

8.1. THÔNG TIN CỔ PHẦN

BẢNG THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 31/12/2025

STT	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông (*)
1	Mệnh giá	10.000 đồng
2	Tổng số cổ phần đang lưu hành	66.686.055
3	Tổng số cổ phần đang giao dịch	66.686.055
4	Cổ phần chuyển nhượng tự do	66.686.055
5	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0
6	Cổ phiếu quỹ	0

(*) Trong năm, Công ty không thực hiện các giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

8.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2025

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	21	1.268.553	1,9
2.1	Trong nước	13	175.091	0,26
2.2	Nước ngoài	8	1.093.462	1,64
3	Cá nhân	4.445	65.417.502	98,1
3.1	Trong nước	4.419	65.270.622	97,88
3.2	Nước ngoài	26	146.880	0,22
	Tổng	4.466	66.686.055	100

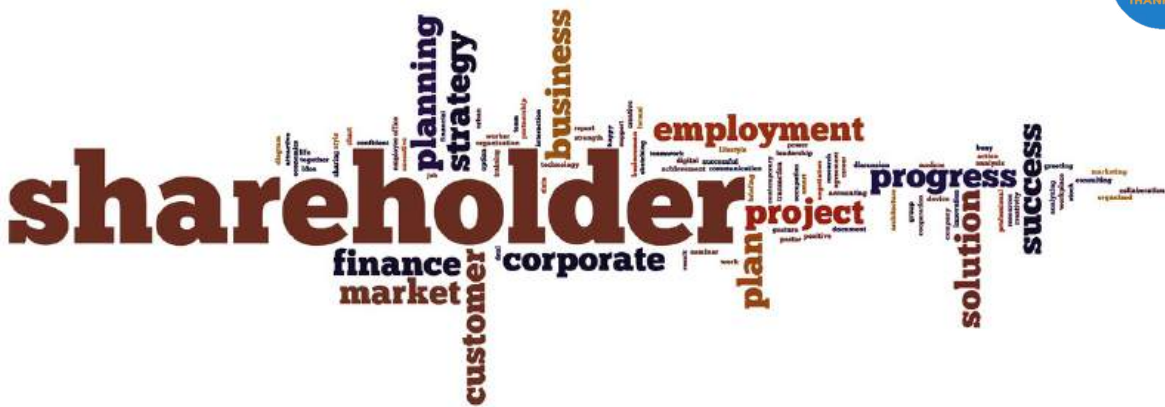
8.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

BẢNG THÔNG TIN CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31/12/2025

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Huy Cường	19.483.198	29,22
2	Nguyễn Thanh Tâm	3.889.366	5,83
3	Nguyễn Quang Trí	3.516.476	5,27

Với mục tiêu phát triển bền vững, từ khi niêm yết (năm 2017) đến nay, công ty luôn tuân thủ các nguyên tắc quản trị và minh bạch. Đồng thời, trong hoạt động quản trị, Công ty luôn nỗ lực và cố gắng trong việc tạo ra sự hài hòa về mặt lợi ích. Mục tiêu mà công ty luôn hướng tới là việc các nhà đầu tư, cổ đông có thể kiểm soát việc điều hành công ty nhằm đem lại hiệu quả cao nhất. Mặt khác, trong hoạt động công bố thông tin, Công ty đã và đang công bố thông tin một cách minh bạch, chủ động và kịp thời, website công ty dễ sử dụng và mang đến cho nhà đầu tư những thông tin hữu ích. Đó là nền tảng để tất cả nhà đầu tư có thể dễ dàng thu thập được thông tin về hoạt động công ty.

Ngoài ra, để đáp lại sự tín nhiệm của quý cổ đông và nhà đầu tư - những người đã đặt niềm tin vào Công ty, Thành Đạt đã chủ động tạo ra các kênh liên lạc dễ dàng, nhanh chóng, với mong muốn hỗ trợ kịp thời và toàn diện cung cấp thông tin đầy đủ, nhanh chóng và chính xác đến các cổ đông và nhà đầu tư.



9

Báo cáo tài chính

9.1

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán 2025

9.2

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế
International Audit And Valuation Company Limited



Số: 30061/2025/BCTC/IAVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



[Handwritten signature in blue ink]

NGUYỄN THỊ THÙY Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1	ĐỖ THỊ THU HUYỀN Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2991-2024-283-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ - CHI NHÁNH HÀ NỘI	
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		463.969.103.352	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		80.351.851.916	6.014.255.412
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	80.351.851.916	6.014.255.412
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.202.618.816	67.379.443.137
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	74.025.757.624	80.618.523.341
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	6.716.393.316	15.709.651.936
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	31.800.754.972	-
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(30.340.287.096)	(28.948.732.140)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	79.857.372.988	110.212.487.135
1. Hàng tồn kho	141		79.857.372.988	110.212.487.135
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.152.513.896	19.833.872.009
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	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	5.9	930.633.966	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		653.065.760.914	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	5.5	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		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		47.711.176.826	49.550.056.432
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	47.711.176.826	49.550.056.432
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	244.428.193.369	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 doanh, liên kết	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(22.246.706.631)	(21.272.916.488)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.117.034.864.266	1.090.059.538.421

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		170.103.811.461	238.659.098.029
I. Nợ ngắn hạn	310		116.639.742.432	173.025.218.862
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	12.512.907.835	7.000.853.738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	81.045.792.063	113.294.786.152
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	11.483.256.679	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	5.16	675.160.728	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	184.541.310	-
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	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	5.17	21.977.276.000	22.029.184.017
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	31.486.793.029	43.604.695.150
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		946.931.052.805	851.400.440.392
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	946.931.052.805	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 sau thuế chưa phân phối	421		280.070.502.805	276.512.590.392
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		184.539.890.392	98.276.676.838
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		95.530.612.413	178.235.913.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.117.034.864.266	1.090.059.538.421


Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo


Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		108.031.161.965	182.725.030.741
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		18.154.646.417	17.093.883.770
- Các khoản dự phòng	03		2.365.345.099	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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.674.641.854	52.048.124.006
- 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	13.424.413.874
- 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. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(990.618.054)	(73.541.442.945)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH 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. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		504.898.053.712	150.000.000.000
5. 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		108.031.161.965	182.725.030.741
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		18.154.646.417	17.093.883.770
- Các khoản dự phòng	03		2.365.345.099	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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.674.641.854	52.048.124.006
- 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	13.424.413.874
- 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. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(990.618.054)	(73.541.442.945)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH 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. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		504.898.053.712	150.000.000.000
5. 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	42.543.072.118
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(50.430.763.261)	(16.958.838.857)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40		(50.430.763.261)	25.584.233.261
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	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 năm (70=50+60+61)	70		211.404.745.736	212.681.770.479

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế
International Audit And Valuation Company Limited



Số: 30061.1/2025/BCTC/IAVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN THỊ THỦY
Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

ĐỖ THỊ THU HUYỀN
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2991-2024-283-1

== 19 / 0 1 T A H H / 0 1 ==

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		949.099.487.876	876.169.210.658
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	369.925.116.345	242.507.970.844
1. Tiền	111		273.380.836.974	222.103.009.953
2. Các khoản tương đương tiền	112		96.544.279.371	20.404.960.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		430.119.941.866	365.100.142.716
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	430.119.941.866	365.100.142.716
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.760.599.117	135.207.211.035
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	111.504.748.475	118.996.174.141
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	8.297.817.057	82.382.062.185
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	368.653.616	150.661.099
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(68.410.620.031)	(66.321.686.390)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	79.857.372.988	110.308.627.362
1. Hàng tồn kho	141		79.857.372.988	110.308.627.362
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.436.457.560	23.045.258.701
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.639.436.148	1.049.935.314
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.866.387.446	21.064.560.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	930.633.966	930.762.398
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.715.450.220.320	1.337.624.205.882
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		569.975.502.483	586.016.538.007
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	569.975.502.483	586.016.538.007
II. Tài sản cố định	220		922.809.035.683	353.472.347.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	922.809.035.683	353.472.347.551
- Nguyên giá	222		1.060.628.403.615	497.272.370.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(137.819.367.932)	(143.800.023.414)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	127.210.160.025	2.002.405.737
- Nguyên giá	231		1.341.725.906.771	1.196.822.065.208
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.214.515.746.746)	(1.194.819.659.471)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		47.711.176.826	368.447.695.018
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	47.711.176.826	368.447.695.018
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	16.753.293.369	17.727.083.512
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.753.293.369	17.727.083.512
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.991.051.934	9.958.136.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	22.065.252.910	12.059.028
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.296.205.796	1.106.619.393
3. Lợi thế thương mại	269	5.15	6.629.593.228	8.839.457.636
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.664.549.708.196	2.213.793.416.540

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.003.489.177.586	892.997.957.993
I. Nợ ngắn hạn	310		440.581.685.332	253.561.840.591
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	38.262.230.039	10.805.660.880
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	81.045.792.063	81.452.889.349
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	96.046.285.948	9.314.964.947
4. Phải trả người lao động	314		2.623.131.802	2.998.379.422
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	159.486.423.335	127.222.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1.527.069.448	1.012.349.091
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	42.108.491.163	92.587.530.269
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	9.400.000.000	46.028.752.261
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.082.261.534	9.234.092.150
II. Nợ dài hạn	330		562.907.492.254	639.436.117.402
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	-	273.355.394.687
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	18.169.080.638	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	21.977.276.000	46.788.325.810
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	41.486.793.029	43.604.695.150
5. Thuế TNDN hoàn lại phải trả	341	5.14	4.449.341.327	4.254.583.298
6. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	5.22	476.825.001.260	271.433.118.457
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.661.060.530.610	1.320.795.458.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.23	1.661.060.530.610	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 sau thuế chưa phân phối	421		459.089.122.806	349.725.590.313
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		205.952.135.340	229.308.829.091
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		253.136.987.466	120.416.761.222
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		332.083.132.183	243.919.032.486
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.664.549.708.196	2.213.793.416.540


Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo


Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	824.950.821.459	494.682.619.709
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.018.527	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		824.944.802.932	494.682.619.709
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	353.050.373.962	276.009.708.978
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		471.894.428.970	218.672.910.731
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	30.738.484.359	36.161.371.433
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.853.780.580	5.710.142.923
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.080.290.885	5.646.211.192
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(973.790.143)	3.045.830.417
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	8.120.451.509	3.700.292.566
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	23.968.540.964	28.081.145.769
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		464.716.350.133	220.388.531.323
12. Thu nhập khác	31	6.7	305.648.965	200
13. Chi phí khác	32	6.8	337.814.902	609.439.575
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(32.165.937)	(609.439.375)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		464.684.184.196	219.779.091.948
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	95.927.356.907	44.548.572.505
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(994.828.374)	(971.670.210)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 - 52)	60		369.751.655.663	176.202.189.653
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		253.136.987.466	120.416.761.222
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		116.614.668.197	55.785.428.431
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	5.112	2.694
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	5.112	2.694


Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo


Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	464.684.184.196	219.779.091.948
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	48.983.278.294	99.724.028.979
- Các khoản dự phòng	03	2.088.933.641	13.168.461.949
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.670.996.125	20.175.580
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(30.984.549.576)	(36.161.371.433)
- Chi phí lãi vay	06	2.080.290.885	5.646.211.192
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	488.523.133.565	302.176.598.215
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	109.544.947.795	(37.874.132.806)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	30.451.254.374	(16.265.982.389)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	58.434.594.105	(50.015.017.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(20.432.830.308)	3.837.384.139
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.080.290.885)	(5.646.211.192)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.422.605.996)	(81.311.341.703)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(745.700.000)	(583.813.717)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	653.272.502.650	114.317.483.416
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(429.548.734.376)	(114.489.721.423)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	5.820.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.251.844.496.444)	(1.239.395.181.464)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	1.186.824.697.294	1.443.332.744.378
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.725.371.606	36.161.371.433
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(458.023.161.920)	125.609.212.924

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	10.000.000.000	42.543.072.118
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(50.430.763.261)	(16.958.838.857)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.414.544.722)	(85.302.371.639)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(67.845.307.983)	(59.718.138.378)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	127.404.032.747	180.208.557.962
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	13.112.754	(20.175.580)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	369.925.116.345	242.507.970.844


Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2025 của
CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Được lập và công bố theo quy định về Quản trị Công ty đại chúng, niêm yết

Ngày 10 tháng 04 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT



TRẦN VIỆT ĐỨC