

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THANH DAT INVESTMENT
DEVELOPMENT JOINT STOCK**

**Mẫu số 01-A
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do- Hạnh phúc
COMPANYSOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**

Số: 37/2026/CBTT-DTD
No: 37/2026/CBTT-DTD

Hà Nam, ngày 28 tháng 04 năm 2026
Ha Nam, April 28rd 2026

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

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

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 01 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ *In accordance with the regulations stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company discloses the financial statements (FS) for the First Quarter of 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

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

- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: DTD
- Địa chỉ/ *Address*: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhhdathn2010@gmail.com
Website: <http://thanhdathanam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC quý 01 năm 2026 / *Financial Statements for Q1/2026*

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



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

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

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

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No

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

Có/ Yes

Không/No



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

Có/ Yes

Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/04/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> *This information was published on the company's website on 28/04/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn/>.*

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng Quý I năm 2026/
Separate Financial Statements for Q1 2026,
- BCTC hợp nhất Quý I năm 2026/
Consolidated Financial Statements for Q1 2026 ,
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Quý I năm 2026/
Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for Q1 2026 .

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



Trần Việt Đức

ACCP



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I NĂM 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 01a-DN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		446.647.272.162	463.969.103.352
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	62.620.007.790	211.404.745.736
1. Tiền	111		26.195.932.836	154.860.466.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		36.424.074.954	56.544.279.371
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		210.351.851.916	80.351.851.916
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.9	210.351.851.916	80.351.851.916
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.092.097.922	82.202.618.816
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.5	88.181.609.606	74.025.757.624
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.6	7.250.775.412	6.716.393.316
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.2	-	31.800.754.972
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.8	(30.340.287.096)	(30.340.287.096)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	97.898.692.681	79.857.372.988
1. Hàng tồn kho	141		97.898.692.681	79.857.372.988
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10.684.621.853	10.152.513.896
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	705.349.026	498.880.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.104.888.192	8.722.999.633
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	874.384.635	930.633.966
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		670.272.180.762	653.065.760.914
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		78.100.365.155	55.908.707.155
1. Phải thu dài hạn khác	215		78.100.365.155	55.908.707.155
II. Tài sản cố định	220		299.886.895.412	305.017.683.564
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	299.886.895.412	305.017.683.564
- Nguyên giá	222		406.674.795.273	412.264.408.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(106.787.899.861)	(107.246.725.345)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		47.856.726.826	47.711.176.826
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		47.856.726.826	47.711.176.826
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.9	244.428.193.369	244.428.193.369
1. Đầu tư vào công ty con	261		227.674.900.000	227.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(22.246.706.631)	(22.246.706.631)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.116.919.452.924	1.117.034.864.266

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 01a-DN

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		168.202.627.646	170.103.811.461
I. Nợ ngắn hạn	310		117.521.006.694	116.639.742.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	12.668.867.803	12.512.907.835
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	81.941.724.454	81.045.792.063
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	7.847.394.874	11.483.256.679
4. Phải trả người lao động	315		1.071.317.525	1.257.083.817
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	-	81.000.000
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		675.160.728	675.160.728
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	3.916.541.310	184.541.310
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.11	9.400.000.000	9.400.000.000
II. Nợ dài hạn	330		50.681.620.952	53.464.069.029
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	22.005.776.000	21.977.276.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.11	28.675.844.952	31.486.793.029
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		948.716.825.278	946.931.052.805
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	948.716.825.278	946.931.052.805
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	666.860.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		666.860.550.000	666.860.550.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		281.856.275.278	280.070.502.805
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		280.070.502.805	184.539.890.392
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.785.772.473	95.530.612.413
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.116.919.452.924	1.117.034.864.266

Phê duyệt, ngày 27 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Việt Đức

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Mẫu số B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm Nay	Quý I	Năm trước	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	47.969.999.985	47.969.999.985	75.407.213.469	47.969.999.985
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.969.999.985	47.969.999.985	75.407.213.469	47.969.999.985
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	43.838.559.492	43.838.559.492	61.024.233.251	43.838.559.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.131.440.493	4.131.440.493	14.382.980.218	4.131.440.493
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	1.054.728.642	1.054.728.642	376.956.257	376.956.257
8. Chi phí tài chính	23	6.4	778.539.539	778.539.539	1.470.003.263	1.470.003.263
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		778.539.539	778.539.539	1.470.003.263	1.470.003.263
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.178.072.383	2.178.072.383	1.563.155.495	1.563.155.495
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.229.557.213	2.229.557.213	11.726.777.717	2.229.557.213
12. Thu nhập khác	31	6.6	3.552.388	3.552.388	271.465.000	271.465.000
13. Chi phí khác	32	6.7	894.010	894.010	1.145.254	1.145.254
14. Lợi nhuận khác	40		2.658.378	2.658.378	270.319.746	270.319.746
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.232.215.591	2.232.215.591	11.997.097.463	11.997.097.463
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	446.443.118	446.443.118	2.399.625.203	2.399.625.203
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.785.772.473	1.785.772.473	9.597.472.260	9.597.472.260

NGƯỜI LẬP

(Signature)

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Signature)

Dương Thị Thu Hiền

Phê duyệt, ngày 27 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 03a-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/ 03/2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.232.215.591	11.997.097.463
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		4.319.499.428	4.898.536.206
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.058.281.030)	(601.956.257)
- Chi phí đi vay	06		778.539.539	1.470.003.263
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.271.973.528	17.763.680.675
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(37.207.531.306)	(4.753.943.633)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.041.319.693)	(7.367.626.618)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.463.321.144	(1.964.436.889)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(206.468.729)	(500.576.727)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(778.539.539)	(1.470.003.263)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.000.000.000)	(3.565.728.686)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49.498.564.595)	(1.858.635.141)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(441.820.000)	(513.811.216)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.111.111.112	225.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(130.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.855.483.614	376.956.257
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(96.475.225.274)	88.145.041

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 03a-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/ 03/2026

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.810.948.077)	(3.683.832.961)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.810.948.077)	(3.683.832.961)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(148.784.737.946)	(5.454.323.061)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		211.404.745.736	212.681.770.479
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		62.620.007.790	207.227.447.418

Phê duyệt, ngày 27 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Mẫu số B09a-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 31 ngày 11 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 31 cấp ngày 11 tháng 08 năm 2025 là 666.860.550.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng./.)

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng các Công trình dân dụng, cung cấp nước sạch, bán buôn xăng dầu và kinh doanh khách sạn...

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Ngành nghề kinh doanh như sau:

- Xây dựng nhà các loại;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Cho thuê xe có động cơ; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có điện áp từ 35 KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt, thi công sản nhà công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý môi, một các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ điện gia dụng, hàng điện tử; Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, mua bán máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất lắp đặt các thiết bị xử lý nước mặt và nước ngầm; và
- Vận tải hành khách du lịch, kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ: Không

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

Công ty có công ty con như sau:

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

Công ty có các công ty liên kết như sau:

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

7. Số lượng người lao động tại thời điểm 31/03/2026 là: 118 người.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 này đảm bảo tính so sánh được.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.
Kỳ kế toán quý I của đơn vị bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/03 dương lịch hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc công ty cam kết tuân thủ việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/03/2026 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Nợ phải thu

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

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

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

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

3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Tài sản khác

02 - 05 năm

5. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

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

6. Chi phí chờ phân bổ

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

7. Nợ phải trả

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

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

8. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, bao gồm: chi phí kiểm toán, chi phí thi công. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

10. Doanh thu

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

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

11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

13. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	2.492.841.945	2.051.407.334
Tiền gửi ngân hàng	23.703.090.891	152.809.059.031
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam	4.800.602.023	142.477.446.648
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	10.381.907.683	264.314.029
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nam	4.522.460.834	7.525.481.122
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	3.128.298.227	2.455.314.409
Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.380.736	13.699
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	85.732.163	86.007.982
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	779.709.225	481.142
Các khoản tương đương tiền (*)	36.424.074.954	56.544.279.371
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	25.787.111.114	35.907.315.531
- Ngân hàng TMCP Hà Nội - Sài Gòn	-	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín	10.636.963.840	10.636.963.840
Cộng	62.620.007.790	211.404.745.736

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

5.2 Phải thu khác

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	-	-	31.800.754.972	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	31.800.754.972	-
b) Dài hạn	78.100.365.155	-	55.908.707.155	-
- Phải thu dài hạn khác	78.100.365.155	-	55.908.707.155	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	56.728.016.800	-	34.536.358.800	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phú Lý	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
Cộng	78.100.365.155	-	87.709.462.127	-

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	6.175.034.327	-	1.818.536.882	-
Chi phí SXKD dở dang	90.382.481.651	-	77.575.426.766	-
Hàng hóa	1.341.176.703	-	463.409.340	-
Cộng	97.898.692.681	-	79.857.372.988	-

5.4 Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	705.349.026	498.880.297
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	705.349.026	498.880.297
b) Dài hạn	-	-
Cộng	705.349.026	498.880.297

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

5.5 . Phải thu của khách hàng

Chi tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	88.181.609.606	(30.340.287.096)	74.025.757.624	(30.340.287.096)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	44.312.507.133	-	30.810.239.606	-
Công ty TNHH Thuận An	2.281.288.549	-	3.243.309.176	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phú Lý - Kê Phú Vân	7.624.553.000	(7.624.553.000)	7.624.553.000	(7.624.553.000)
Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	(5.472.555.416)	5.472.555.416	(5.472.555.416)
Công ty CP Hawee Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	(3.859.468.427)	3.859.468.427	(3.859.468.427)
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	-	903.128.000	-
Phải thu khách hàng khác	23.728.109.081	(13.383.710.253)	22.112.503.999	(13.383.710.253)
Cộng	88.181.609.606	(30.340.287.096)	74.025.757.624	(30.340.287.096)
- Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	44.312.507.133	-	30.810.239.606	-
Cộng	44.312.507.133	-	30.810.239.606	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

5.6 Trả trước cho người bán ngắn hạn**Chỉ tiêu**

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý	1.154.344.027	-	1.655.674.487	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	1.000.403.580	-	1.000.403.580	-
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	987.900.000	-	987.900.000	-
Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Hà Nam	919.457.000	-	919.457.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trần Anh	1.121.635.000	-	715.467.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	111.194.899	-	111.194.899	-
Các đối tượng khác	1.955.840.906	-	1.326.296.350	-
Cộng	7.250.775.412	-	6.716.393.316	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn**Chỉ tiêu**

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	47.856.726.826	47.856.726.826	47.711.176.826	47.711.176.826
b) Xây dựng cơ bản dở dang	46.328.730.376	46.328.730.376	46.183.180.376	46.183.180.376
- Xây dựng cơ bản	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450
+ Dự án Cảng Yên Lệnh				
+ Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền				
Cộng	47.856.726.826	47.856.726.826	47.711.176.826	47.711.176.826

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	200.001.840	-	200.001.840	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	174.182.500	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	239.159.000	-	239.159.000	-
+ Trường THPT Phú Lý B	103.454.000	-	103.454.000	-
+ UBND thị trấn Kiến Khê	41.676.000	-	41.676.000	-
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	125.184.000	-
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	50.006.030	-	50.006.030	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	24.700.000	-
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	57.300.000	-
+ Công ty TNHH MIV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	57.800.001	-	57.800.001	-
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	20.389.998	-	20.389.998	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	61.245.000	-
+ Xi nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	33.214.400	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu	50.600.000	-	50.600.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	657.610.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	553.862.500	-
+ Công ty Cổ phần Hancorp	5.469.766.761	-	5.469.766.761	-
+ Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công Nghiệp	3.859.468.427	-	3.859.468.427	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

5.8. NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm		Đối tượng nợ
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển KCN Kim Bảng	-	-	-	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	1.085.543.625	-	1.085.543.625	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Vinaconex 25	896.072.364	-	896.072.364	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam	634.098.195	-	634.098.195	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh	371.550.000	-	371.550.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Tư vấn KSTK XD Hà Nam	202.180.000	-	202.180.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Giải pháp XD CSC	127.500.000	-	127.500.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Xây dựng và DVTM Khánh Hưng	48.060.000	-	48.060.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Phát triển Bắc Nam Việt	235.878.599	-	235.878.599	-	Phải thu khách hàng
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phú Lý - Kê Phú Vân	7.624.553.000	-	7.624.553.000	-	Phải thu khách hàng
+ Ban QL phát triển KĐT mới - TT Y tế chất lượng cao Tỉnh Hà Nam	1.287.184.300	-	1.287.184.300	-	Phải thu khách hàng
+ Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTKT Lô E	1.331.789.000	-	1.331.789.000	-	Phải thu khách hàng
+ Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kiện Khê	1.151.566.000	-	1.151.566.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	46.245.000	-	46.245.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Hòa	50.963.000	-	50.963.000	-	Phải thu khách hàng
+ Ban GPMB & TĐC Duy Tiên - Đường điện thôn Trung Hòa A	172.688.000	-	172.688.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Quốc tế Tân Á Hà Nam - kè đá showroom	30.100.000	-	30.100.000	-	Phải thu khách hàng
+ UBND thị trấn Kiện Khê- trụ sở làm việc	106.271.000	-	106.271.000	-	Phải thu khách hàng

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm		Đối tượng nợ
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - Đường N1 - D2	238.344.017	-	238.344.017	-	Phải thu khách hàng
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - HTKT KCN ĐVI, phần đất thu hồi	662.546.563	-	662.546.563	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Tư vấn lắp đặt và đầu tư xây dựng TKD	230.000.000	-	230.000.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	1.034.430.000	-	1.034.430.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Hoàng Gia Construction	435.586.800	-	435.586.800	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Dũng Ngọc	153.850.000	76.925.000	153.850.000	76.925.000	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Xây dựng và Thương mại Điện tử CKBQP	100.000.000	30.000.000	100.000.000	30.000.000	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lọc Phát	481.989.312	240.994.656	481.989.312	240.994.656	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	169.597.500	339.195.000	169.597.500	Phải thu khách hàng
Cộng	30.857.804.252	517.517.156	30.857.804.252	517.517.156	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Ký kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn	210.351.851.916	210.351.851.916	-	80.351.851.916	80.351.851.916	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	210.351.851.916	210.351.851.916	-	80.351.851.916	80.351.851.916	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	50.000.000.000	50.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	40.000.000.000	40.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam	351.851.916	351.851.916	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	10.000.000.000	10.000.000.000	-	351.851.916	351.851.916	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-	-	-
Chỉ tiêu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng
- Đầu tư vào Công ty con	227.674.900.000	227.674.900.000	-	227.674.900.000	227.674.900.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đông Văn III-tỷ lệ sở hữu 65% (ii)	227.674.900.000	227.674.900.000	-	227.674.900.000	227.674.900.000	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)	39.000.000.000	16.753.293.369	(22.246.706.631)
- Tỷ lệ sở hữu 39%						
Cộng	266.674.900.000	244.428.193.369	(22.246.706.631)	266.674.900.000	244.428.193.369	(22.246.706.631)

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

5.10 Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	266.527.398.426	113.374.045.264	23.477.724.733	895.867.272	7.989.373.214	412.264.408.909
Tăng trong kỳ	-	-	-	296.270.000	-	296.270.000
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	296.270.000	-	296.270.000
Giảm trong kỳ	-	-	(5.885.883.636)	-	-	(5.885.883.636)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(5.885.883.636)	-	-	(5.885.883.636)
Số dư cuối kỳ	266.527.398.426	113.374.045.264	17.591.841.097	1.192.137.272	7.989.373.214	406.674.795.273
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	31.060.543.118	53.189.257.645	17.194.611.274	848.685.454	4.953.627.854	107.246.725.345
Tăng trong kỳ	1.624.753.682	1.942.330.196	639.941.797	517.677	111.956.076	4.319.499.428
- <i>Số khấu hao trong kỳ</i>	1.624.753.682	1.942.330.196	639.941.797	517.677	111.956.076	4.319.499.428
Giảm trong kỳ	-	-	(4.778.324.912)	-	-	(4.778.324.912)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(4.778.324.912)	-	-	(4.778.324.912)
Số dư cuối kỳ	32.685.296.800	55.131.587.841	13.056.228.159	849.203.131	5.065.583.930	106.787.899.861
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	235.466.855.308	60.184.787.619	6.283.113.459	47.181.818	3.035.745.360	305.017.683.564
2. Tại ngày cuối kỳ	233.842.101.626	58.242.457.423	4.535.612.938	342.934.141	2.923.789.284	299.886.895.412

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối quý						Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ			Số đầu năm			
	Giá trị	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	
a) Vay ngắn hạn	9.400.000.000	2.596.500.077	2.596.500.077	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
<i>Vay ngắn hạn VND</i>	-	-	-	-	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	9.400.000.000	2.596.500.077	2.596.500.077	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	9.400.000.000	2.596.500.077	2.596.500.077	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
b) Vay dài hạn	28.675.844.952	-	2.810.948.077	28.675.844.952	31.486.793.029	31.486.793.029	
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	9.431.883.879	-	214.448.000	9.431.883.879	9.646.331.879	9.646.331.879	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	19.243.961.073	-	2.596.500.077	19.243.961.073	21.840.461.150	21.840.461.150	
Cộng	38.075.844.952	2.596.500.077	5.407.448.154	38.075.844.952	40.886.793.029	40.886.793.029	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

5.12 Phải trả người bán	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	12.668.867.803	12.512.907.835		
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	7.174.104.508	7.523.963.423		
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	535.342.210	2.452.177.263		
- Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	3.876.600.000	-		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	-	2.168.469.220		
- Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	183.408.000	1.727.836.000		
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Vận tải Ngọc Ánh	1.165.538.636	-		
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Thụy Dương	1.064.115.700	145.881.600		
- Công ty TNHH Kiến trúc nhà Việt	349.099.962	1.029.599.340		
Các khoản phải trả người bán khác	5.494.763.295	4.988.944.412		
Cộng	12.668.867.803	12.512.907.835		
5.13 Người mua trả tiền trước	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Việt Đức)	50.798.017.600	50.798.017.600		
- Ban Quản lý Dự án y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai)	28.618.399.800	28.618.399.800		
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.525.307.054	1.629.374.663		
Cộng	81.941.724.454	81.045.792.063		
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
a) Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp, bù trừ trong kỳ	Số cuối quý
- Thuế GTGT	-	3.919.449.477	3.919.449.477	-
- Thuế TNDN	11.232.654.219	446.443.118	4.000.000.000	7.679.097.337
- Thuế TNCN	7.593.459	-	7.593.459	-
- Phí, lệ phí và các loại thuế khác	243.009.001	70.934.250	145.645.714	168.297.537
Cộng	11.483.256.679	4.436.826.845	8.072.688.650	7.847.394.874
b) Phải thu				
- Thuế TNCN	-	-	537.033	537.033
- Thuế GTGT	930.633.966	56.786.364	-	873.847.602
Cộng	930.633.966	56.786.364	537.033	874.384.635
5.15 Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Ngắn hạn	-	81.000.000		
Chi phí kiểm toán	-	81.000.000		
Cộng	-	81.000.000		
5.16 Các khoản phải trả khác	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Ngắn hạn	3.916.541.310	184.541.310		
- Kinh phí công đoàn	10.241.310	10.241.310		
- Thủ lao của HĐQT và Ban kiểm soát	-	168.000.000		
- Phải trả, phải nộp khác	3.906.300.000	6.300.000		
Cộng	3.916.541.310	184.541.310		
b) Dài hạn				
Phải trả phải nộp khác	21.885.776.000	21.885.776.000		
- UBND tỉnh Hà Nam (*)	21.885.776.000	21.885.776.000		
Nhận kỳ quỹ, kỳ cước	120.000.000	91.500.000		
Cộng	22.005.776.000	21.977.276.000		

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

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	574.887.850.000	276.512.590.392	851.400.440.392
Tăng vốn trong năm trước	91.972.700.000	-	91.972.700.000
Lãi trong năm trước	-	95.530.612.413	95.530.612.413
Phân phối lợi nhuận	-	(91.972.700.000)	(91.972.700.000)
Số dư đầu năm nay	666.860.550.000	280.070.502.805	946.931.052.805
Lãi trong kỳ	-	1.785.772.473	1.785.772.473
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	281.856.275.278	948.716.825.278
Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 31/03/2026	Số cuối quý	Số đầu năm
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cương	29,22%	194.831.980.000	194.831.980.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,83%	38.893.660.000	38.893.660.000
- Ông Nguyễn Quang Trí	5,27%	35.164.760.000	35.164.760.000
- Các đối tượng khác	59,68%	397.970.150.000	397.970.150.000
Cộng	100,00%	666.860.550.000	666.860.550.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn góp đầu năm	666.860.550.000	574.887.850.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	666.860.550.000	574.887.850.000
Cổ phiếu	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.686.055	57.488.785
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.686.055	57.488.785
- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.686.055	57.488.785
- Cổ phiếu phổ thông	66.686.055	57.488.785
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
Cộng	-	-

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

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán bê tông	-	10.948.369.907
- Doanh thu xây lắp	12.500.000.000	26.655.131.800
- Doanh thu bốc xúc cảng	9.034.731.667	11.729.047.277
- Doanh thu bán xăng dầu	20.204.485.700	18.545.557.125
- Doanh thu khác	6.230.782.618	7.529.107.360
Cộng	47.969.999.985	75.407.213.469
Doanh thu các bên liên quan	12.504.194.457	24.708.252.466
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	12.500.000.000	24.698.715.367
- Công ty TNHH Quang Anh	4.194.457	9.537.099
Cộng	12.504.194.457	24.708.252.466

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn bê tông	-	8.053.484.519
- Giá vốn xây lắp	9.723.066.133	25.201.215.520
- Giá vốn bốc xúc Cảng	8.476.083.890	4.497.953.123
- Giá vốn bán xăng dầu	19.600.407.923	17.705.837.054
- Giá vốn khác	6.039.001.546	5.565.743.035
Cộng	43.838.559.492	61.024.233.251
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, cho vay	1.054.728.642	376.956.257
Cộng	1.054.728.642	376.956.257
6.4 Chi phí tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tài chính	778.539.539	1.470.003.263
Cộng	778.539.539	1.470.003.263
6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Kỳ này	Kỳ trước
	2.178.072.383	1.563.155.495
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1.446.092.243	471.428.581
<i>Chi phí khấu hao TSCĐ</i>	237.509.921	223.238.478
<i>Chi phí nhân công</i>	1.208.582.322	248.190.103
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp khác</i>	731.980.140	1.091.726.914
Cộng	2.178.072.383	1.563.155.495
6.6 Thu nhập khác	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	3.552.388	225.000.000
- <i>Giá trị còn lại</i>	1.107.558.724	-
- <i>Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định</i>	1.111.111.112	225.000.000
Thu nhập khác	-	46.465.000
Cộng	3.552.388	271.465.000
6.7 Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	894.010	1.145.254
Cộng	894.010	1.145.254
6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.232.215.591	11.997.097.463
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	-	1.028.554
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	-	1.028.554
Thu nhập chịu thuế	2.232.215.591	11.998.126.017
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	446.443.118	2.399.625.203
7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC		
7.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác		
7.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính		
7.3 Báo cáo bộ phận		
7.4 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính		

7.5 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Địa chỉ	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Ninh Bình	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Ninh Bình	Thành viên HĐQT (từ ngày 18/04/2025)
Ông Trần Văn Thắng	Ninh Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Hà Nội	Thành viên HĐQT
Ông Trần Việt Đức	Ninh Bình	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Ninh Bình	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đức Dũng	Ninh Bình	Phó Tổng giám đốc (từ ngày 15/04/2025)
Ông Phạm Văn Hà	Ninh Bình	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Ninh Bình	Thành viên BKS (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuấn	Ninh Bình	Thành viên BKS (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Ninh Bình	Thành viên BKS
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Ninh Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Cùng thành viên chủ chốt

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN
Đơn vị tính: VND

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Quang Anh	Bán hàng hóa dịch vụ	4.530.014	10.300.069
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	4.530.014	10.300.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN	Bán hàng hóa dịch vụ	13.505.287.039	26.674.612.596
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	69.138.298	19.099.090.842
Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Thu tiền cổ tức		31.800.754.972

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

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT	49.193.364	29.339.527
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	59.562.669	26.241.849
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	39.772.004	22.404.645
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc	52.142.158	-
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	52.706.660	-
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT	6.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	48.885.513	-
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	-	20.789.261
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên BKS	-	24.064.793
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	54.465.286	23.832.094
Ông Nguyễn Đình Thuận	Thành viên BKS	40.906.894	-
Bà Nguyễn Thúy Vân	Thành viên BKS	28.960.351	18.601.391
Tổng cộng		432.594.899	165.273.560

7.6 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính riêng quý I năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt do công ty tự lập, chưa được soát xét và đã được điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính.

7.7 Thông tin về hoạt động liên tục

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

7.8 Những thông tin khác

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

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Phổ duyệt, ngày 27 tháng 04 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY
CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT

Trần Việt Đức

CÔNG TY
CP ĐẦU TƯ
PHÁT
TRIỂN
THÀNH ĐẠT

Digitally signed by CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
DN: C=VN, S=Hà Nam, L=Thành
phố Phú Lý, O=CÔNG TY CP ĐẦU
TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT,
CN=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN THÀNH ĐẠT,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0700194008
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.26 09:54:25+0700'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

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

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

Số:38/2026/CV-DTD

Ninh Bình, ngày 28 tháng 04 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Q1/2025

Kính gửi:

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

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2026 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q1/2026 (BCTC riêng Q1/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 1.785.772.473 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 9.597.472.260 đồng, giảm 7.811.699.787 đồng tương đương giảm 81,4%

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2026 (BCTC hợp nhất Q1/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 8.836.547.868 đồng, giảm 91.842.808.446 đồng (tương đương giảm 91,%) so với cùng kỳ năm trước là 100.679.356.314 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q1/ 2026:

Nguyên nhân của sự giảm Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Q1/2026 so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ giảm mạnh từ 75.407.213.469 đồng (năm trước) so với 47.969.999.985 đồng (năm nay)

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2026:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất Q1/2026 giảm 160.636.651520 đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ giảm mạnh. Cụ thể doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý hạ tầng giảm 167.170.149.870 đồng so với năm trước.



Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng Q1/2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2026 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

