

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

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

Số: 110/2026/CBTT-DTD
No: 110/2026/CBTT-DTD

Ninh Bình, ngày 29 tháng 07 năm 2026
Ninh Bình, July 29th 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 02 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 Second 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 Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhhdathn2010@gmail.com
Website: <http://thanhhdathanam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC quý 02 năm 2026 / *Financial Statements for Q2/2026*

☐ 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: 29/07/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> This information was published on the company's website on 29/07/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn.>

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng Quý II năm 2026/ *Separate Financial Statements for Q2 2026,*
- BCTC hợp nhất Quý II năm 2026/ *Consolidated Financial Statements for QII 2026 ,*
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Quý II năm 2026/ *Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for QII 2026 .*

Đại diện tổ chức/ Representative of the organization

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

**/ LEGAL REPRESENTATIVE
TỔNG GIÁM ĐỐC/ DIRECTOR**



Trần Đức Dũng





BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II NĂM 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		561.652.719.781	463.969.103.352
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	162.130.509.447	211.404.745.736
1. Tiền	111		124.816.640.899	154.860.466.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.313.868.548	56.544.279.371
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		251.928.821.476	80.351.851.916
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.9	251.928.821.476	80.351.851.916
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.050.733.461	82.202.618.816
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.5	45.219.206.808	74.025.757.624
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.6	15.762.633.611	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	(29.931.106.958)	(30.340.287.096)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	106.618.297.258	79.857.372.988
1. Hàng tồn kho	141		106.618.297.258	79.857.372.988
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.924.358.139	10.152.513.896
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	594.598.810	498.880.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8.399.125.363	8.722.999.633
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	930.633.966	930.633.966
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		672.646.499.509	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		300.700.041.655	305.017.683.564
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	300.700.041.655	305.017.683.564
- Nguyên giá	222		407.873.823.757	412.264.408.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(107.173.782.102)	(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		49.417.899.330	47.711.176.826
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		49.417.899.330	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		1.234.299.219.290	1.117.034.864.266

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Phú 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 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		162.636.005.217	170.103.811.461
I. Nợ ngắn hạn	310		114.057.884.188	116.639.742.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	5.907.686.507	12.512.907.835
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	84.145.465.399	81.045.792.063
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	4.324.596.508	11.483.256.679
4. Phải trả người lao động	315		1.098.135.139	1.257.083.817
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	135.000.000	81.000.000
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		517.830.000	675.160.728
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	8.529.170.635	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		48.578.121.029	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	26.572.345.029	31.486.793.029
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.071.663.214.073	946.931.052.805
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	1.071.663.214.073	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		404.802.664.073	280.070.502.805
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		280.070.502.805	184.539.890.392
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		124.732.161.268	95.530.612.413
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.234.299.219.290	1.117.034.864.266

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

Trần Đức Dũng

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

Ký kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 02a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm Nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	72.467.601.340	146.629.997.852	120.437.601.325	222.037.211.321
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.055.556	-	3.055.556	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		72.464.545.784	146.629.997.852	120.434.545.769	222.037.211.321
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	55.767.664.696	128.271.386.071	99.606.224.188	188.156.205.907
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.696.881.088	18.358.611.781	20.828.321.581	33.881.005.414
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	112.370.425.169	53.674.385.601	113.425.153.811	54.051.341.858
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.137.609.754	470.961.543	1.916.149.293	1.940.964.806
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.137.609.754	-	1.916.149.293	286.197.449
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	1.139.413.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.523.506.964	2.802.533.597	3.701.579.347	4.315.991.091
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		126.406.189.539	68.759.502.242	128.635.746.752	80.535.977.960
12. Thu nhập khác	31	6.6	399.845.492	5.994	403.397.880	225.648.965
13. Chi phí khác	32	6.7	155.447.436	308.173.833	156.341.446	263.497.058
14. Lợi nhuận khác	40		244.398.056	(308.167.839)	247.056.434	(37.848.093)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		126.650.587.595	68.451.334.403	128.882.803.186	80.498.129.867
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	3.704.198.800	4.484.957.475	4.150.641.918	6.947.015.979
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		122.946.388.795	63.966.376.928	124.732.161.268	73.551.113.888

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Phê duyệt ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

P. PHÚ LÝ T. TRẦN ĐỨC DŨNG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 03a-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/ 06/2026

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		128.882.803.186	80.498.129.867
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		8.438.024.603	9.379.764.005
- Các khoản dự phòng	03		(409.180.138)	11.912.040
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.654.767.357
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(113.823.151.691)	(54.230.519.829)
- Chi phí đi vay	06		1.916.149.293	286.197.449
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.004.645.253	37.600.250.889
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.693.281.763	(32.604.727.651)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.760.924.270)	16.034.440.975
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.529.267.353	(33.487.398.529)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(95.718.513)	36.927.203
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.916.149.293)	(286.197.449)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.233.267.515)	(3.841.867.274)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.221.134.778	(16.548.571.836)
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		(6.950.959.170)	(565.811.216)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.521.851.852	1.285.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(457.518.000.000)	(251.303.650.216)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		287.518.000.000	150.350.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		111.848.184.251	2.250.586.886
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(63.580.923.067)	(97.983.874.546)

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 30/06/2026

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ 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		(4.914.448.000)	(45.515.304.261)
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		(4.914.448.000)	(45.515.304.261)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(49.274.236.289)	(160.047.750.643)
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		162.130.509.447	52.634.019.836

Phê duyệt ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

Trần Đức Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 33 cấp ngày 13 tháng 07 năm 2026 là 733.537.880 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm tám mươi 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 mối, 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 Phú Lý, tỉnh Ninh Bình

Công ty có công ty con như sau:

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

Công ty có các công ty liên kết như sau:

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

7. Số lượng người lao động tại thời điểm 30/06/2026 là: 102 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 lỹ kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

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

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	3.306.747.561	2.051.407.334
Tiền gửi ngân hàng	121.509.893.338	152.809.059.031
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam	113.381.382.048	142.477.446.648
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	983.568.215	264.314.029
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nam	5.363.204.445	7.525.481.122
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	1.691.000.268	2.455.314.409
Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.436.640	13.699
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	85.511.311	86.007.982
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	790.411	481.142
Các khoản tương đương tiền (*)	37.313.868.548	56.544.279.371
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	26.432.876.101	35.907.315.531
- Ngân hàng TMCP Hà Nội - Sài Gòn	-	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín	10.880.992.447	10.636.963.840
Cộng	162.130.509.447	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	996.566.437	-	1.818.536.882	-
Chi phí SXKD dở dang	104.963.023.312	-	77.575.426.766	-
Hàng hóa	658.707.509	-	463.409.340	-
Cộng	106.618.297.258	-	79.857.372.988	-

5.4 Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối quý	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	594.598.810	498.880.297
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	594.598.810	498.880.297
b) Dài hạn	-	-
Cộng	594.598.810	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 30 tháng 06 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	45.219.206.808	(29.931.106.958)	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	93.608.741	-	30.810.239.606	-
Công ty TNHH Thuận An	3.203.636.594	-	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	24.062.256.630	(12.974.530.115)	22.112.503.999	(13.383.710.253)
Cộng	45.219.206.808	(29.931.106.958)	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	93.608.741	-	30.810.239.606	-
Cộng	93.608.741	-	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 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

5.6 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi 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	3.154.344.027	-	1.655.674.487	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	-	-	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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	5.126.264.078	-	-	-
Công ty Cổ phần Sontana	2.609.716.917	-	-	-
Các đối tượng khác	1.732.121.690	-	1.326.296.350	-
Cộng	15.762.633.611	-	6.716.393.316	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

Chi 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				
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
- Xây dựng cơ bản	49.417.899.330	49.417.899.330	47.711.176.826	47.711.176.826
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	47.889.902.880	47.889.902.880	46.183.180.376	46.183.180.376
+ Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450	1.527.996.450
Cộng	49.417.899.330	49.417.899.330	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 30 tháng 06 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 đòi hỏi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể đòi hỏi
- 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 MTV 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	5.469.766.781	-	5.469.766.781	-
+ Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công Nghiệp	3.859.468.427	-	3.859.468.427	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4	1.085.543.625	-	1.085.543.625	-

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09a-DN

Đơn vị tính : VND

Chi tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ
+ Công ty Cổ phần Vinaconex 25	896.072.364	-	Phải thu khách hàng	896.072.364
+ Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam	634.098.195	-	Phải thu khách hàng	634.098.195
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh	371.550.000	-	Phải thu khách hàng	371.550.000
+ Công ty TNHH Tư vấn KSTK XD Hà Nam	202.180.000	-	Phải thu khách hàng	202.180.000
+ Công ty TNHH Giải pháp XD CSC	127.500.000	-	Phải thu khách hàng	127.500.000
+ Công ty TNHH Xây dựng và DVTM Khánh Hưng	48.060.000	-	Phải thu khách hàng	48.060.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Phát triển Bắc Nam Việt	235.878.599	-	Phải thu khách hàng	235.878.599
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phủ Ván	7.624.553.000	-	Phải thu khách hàng	7.624.553.000
+ Ban QL phát triển KĐT mới - TT Y tế chất lượng cao Tỉnh Hà Nam	1.287.184.300	-	Phải thu khách hàng	1.287.184.300
+ Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTKT Lô E	1.331.789.000	-	Phải thu khách hàng	1.331.789.000
+ Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	1.151.566.000	-	Phải thu khách hàng	1.151.566.000
+ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	46.245.000	-	Phải thu khách hàng	46.245.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Hòa	-	-	Phải thu khách hàng	50.963.000
+ Ban GPMB & TĐC Duy Tiên - Đường điện thôn Trung Hòa A	172.688.000	-	Phải thu khách hàng	172.688.000
+ Công ty CP Quốc tế Tân Á Hà Nam - kè đá showroom	30.100.000	-	Phải thu khách hàng	30.100.000
+ UBND thị trấn Kien Khê- trụ sở làm việc	106.271.000	-	Phải thu khách hàng	106.271.000
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - Đường N1 - D2	238.344.017	-	Phải thu khách hàng	238.344.017
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - HTKT KCN ĐVI, phần đất thu hồi	662.546.563	-	Phải thu khách hàng	662.546.563

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026
5.8 . NỢ XẤU

Chi tiêu	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị có thể thu hồi
+ Công ty CP Tư vấn lắp đặt và đầu tư xây dựng TKD	230.000.000	-	Phải thu khách hàng	-
+ Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	534.430.000	-	Phải thu khách hàng	-
+ Công ty TNHH Hoàng Gia Construction	435.586.800	-	Phải thu khách hàng	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Dũng Ngọc	153.850.000	61.540.000	Phải thu khách hàng	76.925.000
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Xây dựng và Thương mại Điện tử CKBQP	100.000.000	-	Phải thu khách hàng	30.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lộc Phát	481.989.312	144.596.794	Phải thu khách hàng	240.994.656
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiên Hùng	339.195.000	169.597.500	Phải thu khách hàng	169.597.500
Cộng	30.306.841.252	375.734.294		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 30 tháng 06 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	251.928.821.476	251.928.821.476	-	80.351.851.916	80.351.851.916	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	251.928.821.476	251.928.821.476	-	80.351.851.916	80.351.851.916	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	70.000.000.000	70.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	60.648.219.178	60.648.219.178	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	60.664.657.534	60.664.657.534	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam	10.249.315.068	10.249.315.068	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	366.629.696	366.629.696	-	351.851.916	351.851.916	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
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 Đồng 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 – Đồng 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)

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

5.10 Tăng, 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	-	4.947.966.666	-	296.270.000	-	5.244.236.666
- Mua trong kỳ	-	4.947.966.666	-	296.270.000	-	5.244.236.666
Giảm trong kỳ	-	-	(9.634.821.818)	-	-	(9.634.821.818)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.634.821.818)	-	-	(9.634.821.818)
Số dư cuối kỳ	266.527.398.426	118.322.011.930	13.842.902.915	1.192.137.272	7.989.373.214	407.873.823.757
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	5.022.901.734	2.130.776.704	983.614.355	278.102.162	22.629.648	8.438.024.603
- Số khấu hao trong kỳ	5.022.901.734	2.130.776.704	983.614.355	278.102.162	22.629.648	8.438.024.603
Giảm trong kỳ	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(8.510.967.846)	-	-	(8.510.967.846)
Số dư cuối kỳ	36.083.444.852	55.320.034.349	9.667.257.783	1.126.787.616	4.976.257.502	107.173.782.102
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	230.443.953.574	63.001.977.581	4.175.645.132	65.349.656	3.013.115.712	300.700.041.655

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mẫu số B 09a-DN

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Số cuối quý					Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	9.400.000.000	9.400.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
Vay ngân hàng VND	-	-	-	-	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	9.400.000.000	9.400.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	9.400.000.000	9.400.000.000	4.700.000.000	4.700.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
b) Vay dài hạn	26.572.345.029	26.572.345.029	-	4.914.448.000	31.486.793.029	31.486.793.029	
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	9.431.883.879	9.431.883.879	-	214.448.000	9.646.331.879	9.646.331.879	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	17.140.461.150	17.140.461.150	-	4.700.000.000	21.840.461.150	21.840.461.150	
Cộng	35.972.345.029	35.972.345.029	4.700.000.000	9.614.448.000	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 30 tháng 06 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	5.907.686.507	12.512.907.835		
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	1.435.349.060	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 Cổ phần Xây dựng Thương mại Đồng Nam	-	2.168.469.220		
- Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	183.408.000	1.727.836.000		
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Thụy Dương	367.498.888	145.881.600		
- Công ty TNHH Kiến trúc nhà Việt	349.099.962	1.029.599.340		
Các khoản phải trả người bán khác	4.472.337.447	4.988.944.412		
Cộng	5.907.686.507	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		
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Huy Hùng	1.709.635.620	81.137.460		
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3.019.412.379	1.548.237.203		
Cộng	84.145.465.399	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 TNDN	11.232.654.219	4.150.641.918	11.233.267.515	4.150.028.622
- Thuế TNCN	7.593.459	537.033	8.130.492	-
- Phí, lệ phí và các loại thuế khác	243.009.001	187.935.564	256.376.679	174.567.886
Cộng	11.483.256.679	4.339.114.515	11.497.774.686	4.324.596.508
b) Phải thu				
- Thuế GTGT	930.633.966	-	-	930.633.966
Cộng	930.633.966	-	-	930.633.966
5.15 Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Ngắn hạn	135.000.000	81.000.000		
Chi phí kiểm toán	135.000.000	81.000.000		
Cộng	135.000.000	81.000.000		
5.16 Các khoản phải trả khác	Số cuối quý	Số đầu năm		
a) Ngắn hạn	8.529.170.635	184.541.310		
- Kinh phí công đoàn	29.170.635	10.241.310		
- Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát	-	168.000.000		
- Phải trả, phải nộp khác	8.500.000.000	6.300.000		
Cộng	8.529.170.635	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 cược	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

	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	-	124.732.161.268	124.732.161.268
Số dư cuối kỳ này	666.860.550.000	404.802.664.073	1.071.663.214.073
Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 30/06/2026	Số cuối quý	Số đầu năm
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	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 xây lắp	25.443.314.815	108.200.576.939
- Doanh thu bốc xúc cảng	16.498.354.230	10.917.532.107
- Doanh thu bán xăng dầu	23.859.794.065	19.029.323.897
- Doanh thu khác	6.666.138.230	8.482.564.909
Cộng	72.467.601.340	146.629.997.852
Doanh thu các bên liên quan	9.319.659.377	111.975.245.668
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	9.319.659.377	111.963.486.345
- Công ty TNHH Quang Anh	-	11.759.323
Cộng	9.319.659.377	111.975.245.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 xây lắp	20.323.043.154	101.124.944.154
- Giá vốn bốc xúc Cảng	8.343.379.628	4.884.561.184
- Giá vốn bán xăng dầu	23.695.002.407	17.944.260.588
- Giá vốn khác	3.406.239.507	4.317.620.145
Cộng	55.767.664.696	128.271.386.071
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	4.085.384.136	1.873.630.629
Lãi các khoản đầu tư	108.285.041.033	51.800.754.972
Cộng	112.370.425.169	53.674.385.601
6.4 Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.137.609.754	-
Chi phí tài chính	-	470.961.543
Cộng	1.137.609.754	470.961.543
6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	1.523.506.964	2.802.533.597
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1.120.940.864	1.901.072.329
Chi phí khấu hao TSCĐ	243.501.675	459.875.894
Chi phí nhân công	877.439.189	1.429.284.395
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(550.963.000)	(649.852.500)
Trích dự phòng phải thu khó đòi	141.782.862	661.764.540
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	811.746.238	901.461.268
Cộng	1.523.506.964	2.802.533.597
6.6 Thu nhập khác		
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	394.445.492	-
- Giá trị còn lại	16.295.248	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	410.740.740	-
Thu nhập khác	5.400.000	5.994
Cộng	399.845.492	5.994
6.7 Chi phí khác		
Phạt do vi phạm hành chính	155.447.436	262.351.804
Chi phí khác	-	45.822.029
Cộng	155.447.436	308.173.833
6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	126.650.587.595	68.451.334.403
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	155.447.436	1.588.310.942
+ Lỗ chi nhánh	-	1.588.310.942
+ Chi phí không được trừ	155.447.436	-
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	108.285.041.033	51.800.754.972
+ Lãi cổ tức được chia trong kỳ	108.285.041.033	51.800.754.972
Thu nhập chịu thuế	18.520.993.998	18.238.890.373
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Truy thu thuế TNDN các năm trước theo biên bản quyết toán thuế	-	837.179.400
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.704.198.800	4.484.957.475

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 (đến ngày 01/07/2026)
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), Tổng giám đốc từ 02/07/2026
Ông Phạm Văn Hà	Ninh Bình	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Ninh Bình	Thành viên BKS (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuận	Ninh Bình	Thành viên BKS (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thủy 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.

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	-	12.700.069
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	-	12.700.069
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Bán hàng hóa dịch vụ	10.159.697.527	123.159.834.979
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	54.312.477.133	50.821.157.608
	Chia cổ tức	108.285.041.033	51.800.754.972
	Thu tiền cổ tức	108.285.041.033	-

**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: 111/2026/CV-DTD

Ninh Bình, ngày 29 tháng 07 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo
tài chính riêng và hợp nhất Q2/2026

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 2 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 2/2026 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 Q2/2026 (BCTC riêng Q2/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 122.946.388.795 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 63.966.376.928 đồng, tăng 58.980.011.867 đồng tương đương tăng 92,20% so với cùng kỳ năm trước

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2026 (BCTC hợp nhất Q2/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 35.234.056.857 đồng, giảm 118.467.359.920 đồng (tương đương giảm 77,08%) so với cùng kỳ năm trước là 153.701.416.777 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q2/ 2026:

Nguyên nhân của sự tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Q2/2026 so với cùng kỳ năm trước là do giá vốn xây lắp giảm từ 101.124.944.154 đồng (năm trước) so với 20.323.043.154 đồng (năm nay) kết hợp với việc doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh 58.696.039.568 đồng.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2026:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất Q2/2026 giảm là do doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý hạ tầng chia đều cho phần còn lại của dự án từ 228.722.702.144 (năm trước) so với 3.746.453.337 (năm nay) .



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 Q2/2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2026 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 Đức Dũng

