

**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: 132/2026/CBTT-DTD
No: 132/2026/CBTT-DTD

Ninh Bình, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Ninh Binh, October 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 03 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 Third 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 Phủ Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhdatn2010@gmail.com
Website: <http://thanhdatnam.vn>
- Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:
- BCTC quý 03 năm 2026 / *Financial Statements for Q3/2026*

☐ 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 ☐

01940
ÔNG T
ĐẦU
HẬT TR
IÀNH E
LY-T.NI

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: 28/10/2026 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/> *This information was published on the company's website on 28/10/2026 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn/>.*

Tài liệu đính kèm:

Attached documents:

- BCTC riêng Quý III năm 2026/
Separate Financial Statements for Q3 2026,
- BCTC hợp nhất Quý III năm 2026/
Consolidated Financial Statements for QIII 2026 ,
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Quý III năm 2026/ *Explanation document for the discrepancy in profit after tax in the Financial Statements for QIII 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 HỢP NHẤT QUÝ III 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		885.363.343.630	949.099.487.876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	141.561.655.540	369.925.116.345
1. Tiền	111		141.561.655.540	273.380.836.974
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	96.544.279.371
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		559.318.272.502	430.119.941.866
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.9	559.318.272.502	430.119.941.866
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.747.626.846	51.760.599.117
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.5	101.744.749.021	111.504.748.475
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.6	13.768.849.911	8.297.817.057
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.2	238.256.442	368.653.616
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.8	(68.004.228.528)	(68.410.620.031)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	125.978.864.905	79.857.372.988
1. Hàng tồn kho	141		125.978.864.905	79.857.372.988
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10.756.923.837	17.436.457.560
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	376.047.771	1.639.436.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		10.323.475.579	14.866.387.446
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	57.400.487	930.633.966
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.719.342.410.730	1.715.450.220.320
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		592.167.160.483	569.975.502.483
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.2	592.167.160.483	569.975.502.483
II. Tài sản cố định	220		904.404.021.737	922.809.035.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	904.404.021.737	922.809.035.683
- Nguyên giá	222		1.056.862.713.110	1.060.628.403.615
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(152.458.691.373)	(137.819.367.932)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.12	126.909.326.173	127.210.160.025
- Nguyên giá	241		1.341.642.913.016	1.341.725.906.771
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.214.733.586.843)	(1.214.515.746.746)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.7	54.568.167.526	47.711.176.826
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		54.568.167.526	47.711.176.826
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.9	16.753.293.369	16.753.293.369
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.753.293.369	16.753.293.369
VII. Tài sản dài hạn khác	270		24.540.441.442	30.991.051.934
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.4	16.720.437.552	22.065.252.910
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.847.808.968	2.296.205.796
3. Lợi thế thương mại	279	5.13	4.972.194.922	6.629.593.228
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.604.705.754.360	2.664.549.708.196

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Mẫu B01a-DN/HN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		966.410.637.945	1.003.489.177.586
I. Nợ ngắn hạn	310		338.993.749.652	440.581.685.332
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	24.650.321.989	38.262.230.039
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	82.465.823.227	81.045.792.063
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	21.355.238.477	96.046.285.948
4. Phải trả người lao động	315		2.518.450.516	2.623.131.802
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	121.500.379.362	159.486.423.335
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		4.132.023.958	1.527.069.448
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	53.810.552.988	42.108.491.163
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.11	17.900.000.000	9.400.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.660.959.135	10.082.261.534
II. Nợ dài hạn	330		627.416.888.293	562.907.492.254
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		89.690.924.677	18.169.080.638
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	22.229.276.000	21.977.276.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.11	34.222.345.029	41.486.793.029
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		4.449.341.327	4.449.341.327
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.19	476.825.001.260	476.825.001.260
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.638.295.116.415	1.661.060.530.610
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.638.295.116.415	1.661.060.530.610
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		733.537.880.000	666.860.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		733.537.880.000	666.860.550.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		309.147.065.833	203.027.725.621
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		306.142.102.205	459.089.122.806
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		251.812.313.279	205.952.135.340
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		54.329.788.926	253.136.987.466
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		289.468.068.377	332.083.132.183
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.604.705.754.360	2.664.549.708.196

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ký kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	92.729.361.447	149.677.443.215	249.178.668.598	656.671.855.653
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	3.055.556	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		92.729.361.447	149.677.443.215	249.175.613.042	656.671.855.653
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	59.070.985.389	102.753.282.473	169.270.703.472	288.246.122.259
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.658.376.058	46.924.160.742	79.904.909.570	368.425.733.394
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	9.795.589.287	7.243.555.930	27.316.494.301	20.167.246.126
8. Chi phí tài chính	23	6.4	736.463.546	770.934.655	2.993.847.033	2.711.899.461
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		736.463.546	770.934.655	2.993.847.033	1.057.132.104
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	933.457.045	2.203.735.893	2.026.001.396	6.291.000.320
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.296.648.809	6.287.941.562	13.293.922.430	15.788.423.712
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.487.395.945	44.905.104.562	88.907.633.012	363.801.656.027
13. Thu nhập khác	31	6.6	308.148.149	-	711.546.029	225.648.965
14. Chi phí khác	32	6.7	2.092.375	34.868.497	176.000.657	323.113.174
15. Lợi nhuận khác	40		306.055.774	(34.868.497)	535.545.372	(97.464.209)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.793.451.719	44.870.236.065	89.443.178.384	363.704.191.818
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	7.469.244.435	9.928.693.536	18.806.561.037	76.194.185.562
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(551.603.172)	(963.816.825)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		29.324.207.284	34.941.542.529	71.188.220.519	288.473.823.081
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		22.520.721.534	27.662.435.360	54.329.788.926	198.334.973.513
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.803.485.750	7.279.107.169	16.858.431.593	90.138.849.568
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		327	457	788	3.275
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		327	457	788	3.275

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B03a-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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		89.443.178.384	363.704.191.818
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		28.457.556.961	111.272.750.789
- Các khoản dự phòng	03		(406.391.503)	91.987.185.208
- 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		(28.022.640.330)	(20.346.424.097)
- Chi phí đi vay	06		2.993.847.033	1.057.132.104
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		92.465.550.545	549.329.603.179
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.356.148.880)	107.595.059.565
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(46.121.491.917)	43.964.529.844
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		36.840.857.384	10.147.596.703
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		6.608.203.735	269.514.677
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.993.847.033)	(1.057.132.104)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(94.540.259.526)	(10.422.605.996)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.753.149.815)	(632.107.408)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(22.850.285.507)	699.194.458.460
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		(16.075.155.529)	(533.956.087.987)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.830.000.001	5.740.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.659.697.355.469)	(844.760.356.668)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.531.877.674.415	720.581.237.203
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.937.844.719	20.167.246.126
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(116.126.991.863)	(632.227.961.326)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 03a-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 đi vay	33		8.500.000.000	10.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.264.448.000)	(47.865.304.261)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.621.735.435)	(15.938.520.248)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(89.386.183.435)	(53.803.824.509)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(228.363.460.805)	13.162.672.625
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		369.925.116.345	242.507.970.844
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		141.561.655.540	255.670.643.469

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 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 Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2026

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 33 ngày 13 tháng 07 năm 2026.

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:

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, cung cấp nước sạch và bán bê tông thương phẩm.

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2026**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 hợp nhất 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 các công ty con như sau:

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 15 tháng 02 năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2020.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769376 thay đổi lần thứ 5 ngày 25/02/2020 là 303.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm linh ba tỷ đồng chẵn./.).
- Trụ sở tại đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 30/09/2026:

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

Công ty có công ty liên kết như sau:

+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (nay là Sở tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.).
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 30/09/2026:

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

7. Số lượng người lao động tại thời điểm 30/09/2026 là: 111 người.**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 này đảm bảo tính so sánh được.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2026

1. 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
2. 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/09/2026 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 ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2026

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.

3. Nợ phải thu

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

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

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

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

4. 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 như sau:

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

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

5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Tài sản cố định hữu hình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý III năm 2026

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

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 - 05 năm

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 (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), 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 kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán, bao gồm: chi phí kiểm toán, chi phí thi công. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2026

9. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng và tiền quản lý khu công nghiệp cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

11. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

13. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ **Mẫu số B09a-DN/HN**
Quý III năm 2026

14. 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.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng và chi phí xúc tiến đầu tư.

16. 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.

17. Nguyên tắc kế toán doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm và cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý: 10%.

- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

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

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

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	3.330.052.785	2.218.926.053
Tiền gửi ngân hàng	138.231.602.755	271.161.910.921
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nam	108.732.547.061	153.198.605.019
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	7.949.055.209	6.102.796.627
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nam	15.604.167.099	36.435.335.223
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	2.562.454.901	62.195.227.506
Ngân hàng TMCP Phương Đông	598.965.389	19.812.647
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	198.448.041	2.133.277.849
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	17.924.680	654.016
Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam	657.837.374	657.345.133
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	16.781.425	17.450.333
Ngân hàng TMCP Á Châu	426.719.174	426.687.260
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	17.568.524	2.258.205.900
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	892.806.147	429.022.896
Ngân hàng TMCP Nam Á	157.286.042	526.165.508
Ngân hàng TMCP Quân đội	398.907.442	6.761.325.004
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	134.247	-
Các khoản tương đương tiền (*)	-	96.544.279.371
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	35.907.315.531
- Ngân hàng TMCP Hà Nội - Sài Gòn	-	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	-	10.636.963.840
- Ngân hàng TMCP Nam Á	-	40.000.000.000
Cộng	141.561.655.540	369.925.116.345

5.2 Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	238.256.442	-	368.653.616	-
- Tạm ứng	37.918.000	-	32.918.000	-
- Phải thu khác	200.338.442	-	335.735.616	-
b) Dài hạn	592.167.160.483	-	569.975.502.483	-
- Phải thu dài hạn khác	592.167.160.483	-	569.975.502.483	-
+ 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	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng	488.908.760.328	-	488.908.760.328	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo	25.158.035.000	-	25.158.035.000	-
Cộng	592.405.416.925	-	570.344.156.099	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	906.629.425	-	1.818.536.882	-
Chi phí SXKD dở dang	124.653.304.277	-	77.575.426.766	-
Hàng hóa	418.931.203	-	463.409.340	-
Cộng	125.978.864.905	-	79.857.372.988	-

5.4 Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	376.047.771	1.639.436.148
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	339.189.437	1.590.716.148
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	36.858.334	48.720.000
b) Dài hạn	16.720.437.552	22.065.252.910
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	16.720.437.552	22.065.252.910
Cộng	17.096.485.323	23.704.689.058

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.5 Phải thu khách hàng

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính : VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	38.939.385.116	(38.070.332.935)	39.139.385.116	(38.070.332.935)	
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phú Lý - Kè 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	(5.469.766.781)	
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	989.100.000	-	903.128.000	-	
Công ty TNHH Thuận An	962.024.796	-	3.243.309.176	-	
Công ty TNHH Wiston Infoconmm	3.076.766.359	-	3.041.754.396	-	
Công ty TNHH LCFC (Việt Nam)	6.820.000.121	-	4.777.000.001	-	
Công ty TNHH NDH Holdings	-	-	13.724.884.501	-	
Phải thu các đối tượng khác	34.000.895.786	(12.977.318.750)	29.718.710.442	(13.386.498.888)	
Cộng	101.744.749.021	(68.004.228.528)	111.504.748.475	(68.410.620.031)	
- Các khoản phải thu khách hàng là bên liên quan					
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	38.939.385.116	(38.070.332.935)	39.139.385.116	(38.070.332.935)	
Cộng	38.939.385.116	(38.070.332.935)	39.139.385.116	(38.070.332.935)	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.6 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiêu	Số cuối kỳ		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	2.886.715.089	-	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	-
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 CP Tư vấn thiết kế Xây dựng Walocom	-	-	418.129.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	5.126.264.078	-	-	-
Công ty Cổ phần Bé tông Asphalt Đại Thành	1.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.603.583.845	-	2.489.590.491	-
Cộng	13.768.849.911	-	8.297.817.057	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

Chi tiêu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Xây dựng cơ bản	54.568.167.526	54.568.167.526	47.711.176.826	47.711.176.826
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	50.883.477.576	50.883.477.576	46.183.180.376	46.183.180.376
+ Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyên	3.684.689.950	3.684.689.950	1.527.996.450	1.527.996.450
Cộng	54.568.167.526	54.568.167.526	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

Đơn vị tính : VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
				Đối tượng nợ
- Các khoản phải thu ngắn hạn				
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Ván Hà Nam	38.070.332.935	-	38.070.332.935	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	200.001.840	-	200.001.840	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	174.182.500	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	239.159.000	-	239.159.000	- Phải thu khách hàng
+ Trường THPT Phú Lý B	103.454.000	-	103.454.000	- Phải thu khách hàng
+ UBND thị trấn Kiên Khê	41.676.000	-	41.676.000	- Phải thu khách hàng
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	125.184.000	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	50.006.030	-	50.006.030	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	24.700.000	- Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	57.300.000	- Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	57.800.001	-	57.800.001	- Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	20.389.998	-	20.389.998	- Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	61.245.000	- Phải thu khách hàng
+ Xí nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	33.214.400	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu	50.600.000	-	50.600.000	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	657.610.000	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	553.862.500	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	-	5.469.766.781	- Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công Nghiệp	3.859.468.427	-	3.859.468.427	- 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 CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

5.8 . NỢ XẤU

Đơn vị tính : VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
+ Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam	634.098.195	-	Phải thu khách hàng	634.098.195	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh	371.550.000	-	Phải thu khách hàng	371.550.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Tư vấn KSTK XD Hà Nam	202.180.000	-	Phải thu khách hàng	202.180.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Giải pháp XD CSC	127.500.000	-	Phải thu khách hàng	127.500.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Xây dựng và DVTM Khánh Hưng	48.060.000	-	Phải thu khách hàng	48.060.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Phát triển Bắc Nam Việt	235.878.599	-	Phải thu khách hàng	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	-	Phải thu khách hàng	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	-	Phải thu khách hàng	1.287.184.300	-	Phải thu khách hàng
+ Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTKT Lô E	1.331.789.000	-	Phải thu khách hàng	1.331.789.000	-	Phải thu khách hàng
+ 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	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	46.245.000	-	Phải thu khách hàng	46.245.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Hòa	-	-	Phải thu khách hàng	50.963.000	-	Phải thu khách hàng
+ Ban GPMB & TĐC Duy Tiên - Đường điện thôn Trung Hòa A	172.688.000	-	Phải thu khách hàng	172.688.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Quốc tế Tân Á Hà Nam - kè đá showroom	30.100.000	-	Phải thu khách hàng	30.100.000	-	Phải thu khách hàng
+ UBND thị trấn Kien Khê- trụ sở làm việc	106.271.000	-	Phải thu khách hàng	106.271.000	-	Phải thu khách hàng
+ Ban QLDA đầu tư xây dựng Hà Nam - Đường N1 - D2	238.344.017	-	Phải thu khách hàng	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	-	Phải thu khách hàng	662.546.563	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty CP Tư vấn lắp đặt và đầu tư xây dựng TKD	230.000.000	-	Phải thu khách hàng	230.000.000	-	Phải thu khách hàng
+ Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh Hà Nam	534.430.000	-	Phải thu khách hàng	1.034.430.000	-	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.8 . NỢ XẤU

5.8 . NỢ XẤU	Số cuối kỳ			Số đầu năm			Đơn vị tính : VND
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	
+ Công ty TNHH Hoàng Gia Construction	435.586.800	-	Phải thu khách hàng	435.586.800	-	Phải thu khách hàng	
+ Công ty TNHH Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Dũng Nao	153.850.000	61.540.000	Phải thu khách hàng	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	-	Phải thu khách hàng	100.000.000	30.000.000	Phải thu khách hàng	
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thép Lọc Phát	481.989.312	144.596.794	Phải thu khách hàng	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	Phải thu khách hàng	339.195.000	169.597.500	Phải thu khách hàng	
Cộng	68.379.962.822	375.734.294	-	68.928.137.187	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính : VND

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Giá gốc	Số đầu năm	
		Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng		Giá trị có thể thu hồi được	Giá trị dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	559.318.272.502	559.318.272.502	-	430.119.941.866	430.119.941.866	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	154.790.258.604	154.790.258.604	-	112.239.406.002	112.239.406.002	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	82.421.808.219	82.421.808.219	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	40.644.657.534	40.644.657.534	-	58.870.236.244	58.870.236.244	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	10.249.315.068	10.249.315.068	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Ngân hàng Đầu Tư & Phát triển Việt Nam	366.629.696	366.629.696	-	351.851.916	351.851.916	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	171.546.000.000	171.546.000.000	-	167.181.000.000	167.181.000.000	-
Ngân hàng TMCP Nam Á	50.618.871.295	50.618.871.295	-	38.044.515.068	38.044.515.068	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	24.180.732.086	24.180.732.086	-	23.432.932.636	23.432.932.636	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	24.500.000.000	24.500.000.000	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	39.000.000.000	16.753.293.369	-	39.000.000.000	16.753.293.369	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	39.000.000.000	16.753.293.369	-	39.000.000.000	16.753.293.369	-
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	16.753.293.369	-	39.000.000.000	16.753.293.369	-
Cộng	598.318.272.502	576.071.565.871	-	469.119.941.866	446.873.235.235	-

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	902.156.500.720	118.394.222.396	30.795.085.003	1.293.222.282	7.989.373.214	1.060.628.403.615
Tăng trong kỳ	-	10.612.904.444	1.150.000.000	296.270.000	-	12.059.174.444
- Mua trong kỳ	-	10.612.904.444	1.150.000.000	296.270.000	-	12.059.174.444
Giảm trong kỳ	(2.758.015.860)	(3.432.027.271)	(9.634.821.818)	-	-	(15.824.864.949)
-Giảm khác	(2.758.015.860)	-	-	-	-	(2.758.015.860)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.432.027.271)	(9.634.821.818)	-	-	(13.066.849.089)
Số dư cuối kỳ	899.398.484.860	125.575.099.569	22.310.263.185	1.589.492.282	7.989.373.214	1.056.862.713.110
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	57.135.143.386	53.332.099.042	21.481.989.234	916.508.416	4.953.627.854	137.819.367.932
Tăng trong kỳ	20.246.190.645	3.655.381.527	2.158.407.449	488.394.465	33.944.472	26.582.318.558
- Số khấu hao trong kỳ	20.246.190.645	3.655.381.527	2.158.407.449	488.394.465	33.944.472	26.582.318.558
Giảm trong kỳ	-	(3.432.027.271)	(8.510.967.846)	-	-	(11.942.995.117)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.432.027.271)	(8.510.967.846)	-	-	(11.942.995.117)
Số dư cuối kỳ	77.381.334.031	53.555.453.298	15.129.428.837	1.404.902.881	4.987.572.326	152.458.691.373
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	845.021.357.334	65.062.123.354	9.313.095.769	376.713.866	3.035.745.360	922.809.035.683
2. Tại ngày cuối kỳ	822.017.150.829	72.019.646.271	7.180.834.348	184.589.401	3.001.800.888	904.404.021.737

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ				Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị						
a) Vay ngắn hạn	17.900.000.000	17.900.000.000	15.550.000.000	7.050.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	
- Vay cá nhân	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	9.400.000.000	9.400.000.000	7.050.000.000	7.050.000.000	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	9.400.000.000	7.050.000.000	7.050.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000
b) Vay dài hạn	34.222.345.029	34.222.345.029	-	7.264.448.000	41.486.793.029	41.486.793.029	41.486.793.029
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	9.646.331.879
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	24.790.461.150	24.790.461.150	-	7.050.000.000	31.840.461.150	31.840.461.150	31.840.461.150
Cộng	52.122.345.029	52.122.345.029	15.550.000.000	14.314.448.000	50.886.793.029	50.886.793.029	50.886.793.029

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá	1.341.725.906.771	-	82.993.755	1.341.642.913.016
Quyền sử dụng đất, hạ tầng KCN	1.341.725.906.771	-	82.993.755	1.341.642.913.016
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.214.515.746.746)	217.840.097	-	(1.214.733.586.843)
Quyền sử dụng đất, hạ tầng KCN	(1.214.515.746.746)	217.840.097		(1.214.733.586.843)
Giá trị còn lại	127.210.160.025	-	(300.833.852)	126.909.326.173
Quyền sử dụng đất, hạ tầng KCN	127.210.160.025	-	(300.833.852)	126.909.326.173

5.13 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
4.972.194.922	6.629.593.228
4.972.194.922	6.629.593.228

5.14 Phải trả người bán

Số cuối kỳ	Số đầu năm
------------	------------

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

Các khoản phải trả người bán lớn	16.616.705.707	20.530.081.009
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	-	2.168.469.220
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	535.342.210	2.452.177.263
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Thụy Dương	366.191.144	145.881.600
- Công ty TNHH Kiến trúc nhà Việt	349.099.962	1.029.599.340
- Công ty Cổ phần Phát triển sơn Quốc tế Luxsen	183.408.000	1.727.836.000
- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	8.662.984.644	5.351.796.000
- Công ty Cổ phần Việt's Power	-	2.458.180.090
- Công ty TNHH Nhật Lệ	-	5.196.141.496
- Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	4.010.607.850	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ 389	1.314.671.897	
- Công ty TNHH VTXD &TM Trường Giang Hà Nam	1.194.400.000	
Phải trả cho các đối tượng khác	8.033.616.282	17.732.149.030
Cộng	24.650.321.989	38.262.230.039

5.15 Người mua trả tiền trước**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	-	81.137.460
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3.049.405.827	1.548.237.203
Cộng	82.465.823.227	81.045.792.063

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

5.16 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 kỳ
- Thuế GTGT	1.247.716.776	18.001.068.732	16.922.902.231	2.325.883.277
- Thuế TNDN	94.536.881.005	18.806.561.037	94.540.259.526	18.803.182.516
- Thuế TNCN	18.679.166	1.679.197.958	1.650.715.204	47.161.920
- Phí, lệ phí và các loại thuế khác	243.009.001	331.828.910	395.827.147	179.010.764
Cộng	96.046.285.948	38.818.656.637	113.509.704.108	21.355.238.477
b) Phải thu				
- Thuế GTGT	930.633.966	10.760.792.369	9.887.558.890	57.400.487
Cộng	930.633.966	10.760.792.369	9.887.558.890	57.400.487

5.17 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	121.500.379.362	159.486.423.335
Chi phí kiểm toán	-	81.000.000
Trích trước chi phí thi công hạ tầng KCN	121.500.379.362	159.405.423.335
b) Dài hạn	-	-
Cộng	121.500.379.362	159.486.423.335

5.18 Các khoản phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	53.810.552.988	42.108.491.163
- Nhận ký quỹ, ký cược	53.562.179.637	41.863.391.237
- Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	248.373.351	70.799.926
- Thủ lao của HĐQT và Ban kiểm soát	-	168.000.000
- Phải trả, phải nộp khác	-	6.300.000
Cộng	53.810.552.988	42.108.491.163
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 ký quỹ, ký cược	343.500.000	91.500.000
Cộng	22.229.276.000	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.

5.19 Dự phòng phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn	476.825.001.260	476.825.001.260
- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ	476.825.001.260	476.825.001.260
Cộng	476.825.001.260	476.825.001.260

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

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

BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

5.20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	574.887.850.000	243.919.032.486	152.262.985.748	349.725.590.313	1.320.795.458.547
Tăng vốn năm trước	91.972.700.000	-	-	-	91.972.700.000
Lãi trong năm trước	-	116.614.668.197	-	253.136.987.466	369.751.655.663
Trích lập các quỹ	-	(557.854.284)	50.764.739.873	(51.800.754.973)	(1.593.869.384)
Chia cổ tức	-	(27.892.714.216)	-	(91.972.700.000)	(119.865.414.216)
Số dư cuối năm trước	666.860.550.000	332.083.132.183	203.027.725.621	459.089.122.806	1.661.060.530.610
Tăng vốn trong năm nay	66.677.330.000	-	-	-	66.677.330.000
Lãi trong kỳ này	-	16.858.431.593	-	54.329.788.926	71.188.220.519
Trích lập các quỹ	-	(1.166.146.596)	106.119.340.212	(108.285.082.502)	(3.331.888.886)
Trả cổ tức	-	(58.307.348.803)	-	(98.991.727.025)	(157.299.075.828)
Số dư cuối kỳ	733.537.880.000	289.468.068.377	309.147.065.833	306.142.102.205	1.638.295.116.415

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2026	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	29,22%	214.315.170.000	194.831.980.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,83%	42.783.010.000	38.893.660.000
- Ông Nguyễn Quang Trí	5,27%	38.681.230.000	35.164.760.000
- Các đối tượng khác	59,68%	437.758.470.000	397.970.150.000
Cộng	100,00%	733.537.880.000	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	66.677.330.000	91.972.700.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	733.537.880.000	666.860.550.000

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	73.353.788	66.686.055
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	73.353.788	66.686.055
- Cổ phiếu phổ thông	73.353.788	66.686.055
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.353.788	66.686.055
- Cổ phiếu phổ thông	73.353.788	66.686.055

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	22.520.721.534	27.662.435.360
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	68.908.633	60.554.542
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	327	457
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	327	457

Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	309.147.065.833	203.027.725.621
Quỹ khen thưởng phúc lợi	10.660.959.135	10.082.261.534
Cộng	319.808.024.968	213.109.987.155

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

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bốc xúc cặng	22.035.253.565	6.687.696.542
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý hạ tầng	35.933.660.902	115.626.625.879
- Doanh thu bán xăng dầu	25.732.903.060	20.452.128.132
- Doanh thu khác	9.027.543.920	6.910.992.662
Cộng	92.729.361.447	149.677.443.215
Doanh thu các bên liên quan	1.000.121	5.787.041
- Công ty TNHH Quang Anh	1.000.121	5.787.041

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

- Giá vốn bốc xúc cảng
- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý hạ tầng
- Giá vốn xăng dầu
- Giá vốn khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
12.076.970.718	4.012.617.925
14.009.898.174	76.176.868.577
25.311.985.735	18.961.857.870
7.672.130.762	3.601.938.101
59.070.985.389	102.753.282.473

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, cho vay

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
9.795.589.287	7.243.555.930
9.795.589.287	7.243.555.930

6.4 Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
736.463.546	770.934.655
736.463.546	770.934.655

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng khác

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết các khoản chi phí quản lý lớn

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí nhân công

Lợi thế thương mại phân bổ

Chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
933.457.045	2.203.735.893
933.457.045	2.203.735.893
5.296.648.809	6.287.941.562
2.468.000.090	4.502.714.781
350.120.097	338.966.817
1.562.625.256	1.714.121.790
552.466.102	552.466.102
2.788.635	1.897.160.072
2.828.648.719	1.785.226.781
6.230.105.854	8.491.677.455

6.6 Thu nhập khác

Thu nhập từ thanh lý tài sản

- Giá trị còn lại

- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
308.148.149	-
-	-
308.148.149	-
308.148.149	-

6.7 Chi phí khác

Phạt vi phạm hành chính

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
2.092.375	34.868.497
2.092.375	34.868.497

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Kỳ này	Kỳ trước
7.469.244.435	9.928.693.536
7.469.244.435	9.928.693.536

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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

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
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Ninh Bình	Thành viên HĐQT
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	Thành viên HĐQT, 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 ngày 02/07/2026
Ông Phạm Văn Hà	Ninh Bình	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đình Thuận	Ninh Bình	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Ninh Bình	Thành viên BKS
Ông Vũ Anh Tấn	Ninh Bình	Phó giám đốc công ty con
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Ninh Bình	Phó giám đốc công ty con
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Ninh Bình	Phó giám đốc công ty con
Ông Văn Tường Anh	Ninh Bình	Phó giám đốc công ty con
Công ty TNHH Quang Anh	Ninh Bình	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Ninh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Ninh Bình	Cùng thành viên chủ chốt

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	1.000.121	6.250.005
	Thu tiền bán hàng hóa dịch vụ	1.000.121	6.250.005

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

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

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	130.764.054	113.612.038
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (đến ngày 01/07/2026)	6.000.000	31.854.069
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	47.104.047	26.848.033
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng giám đốc (từ ngày 15/04/2025), Tổng giám đốc từ ngày 02/07/2026	56.932.940	29.598.357
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên HĐQT	52.840.628	29.886.494
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên HĐQT độc lập	6.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	49.812.111	6.000.000
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	65.062.950	61.037.467
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	-	22.601.400
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Phó Giám đốc công ty con	64.399.500	61.037.467
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	56.117.091	32.598.357
Ông Nguyễn Đình Thuấn	Thành viên BKS	47.782.969	30.471.465
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên BKS	30.985.991	25.272.558
Ông Văn Tường Anh	Phó giám đốc công ty con	25.654.000	-
Tổng cộng		639.456.281	476.817.705

7.6 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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 - Chi nhánh Hà Nội và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt do công ty tự lập và chưa được soát xét và có điều chỉnh theo thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ tài chính.

7.7 Thông tin về hoạt động liên tục

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

7.8 Những thông tin khác

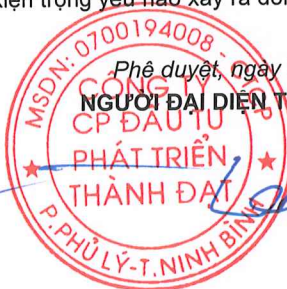
Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong kỳ Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

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

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: 2026.10.28 11:10:42+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:131/2026/CV-DTD

Ninh Bình, ngày 27 tháng 10 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo
tài chính riêng và hợp nhất Q3/2026

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 3 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 3/2026 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 Q3/2026 (BCTC riêng Q3/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 10.438.142.671 đồng, so với cùng
kỳ năm trước là 14.696.559.578 đồng, giảm 4.258.416.907 đồng tương đương giảm 28,97%
so với cùng kỳ năm trước

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2026 (BCTC hợp nhất Q3/2026)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 29.324.207.284 đồng, giảm 5.617.335.245
đồng (tương đương giảm 16,08%) so với cùng kỳ năm trước là 34.941.542.529 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng Q3/ 2026:

Nguyên nhân của sự giảm Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Q3/2026 so với cùng kỳ
năm trước chủ yếu là do doanh thu xây lắp giảm, công trình dở dang chưa ghi nhận doanh thu
tại thời điểm hiện tại.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2026:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất Q3/2026 giảm là do doanh thu
cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý hạ tầng phải chia đều cho phần còn lại của dự án từ
76.176.868.577 đồng (năm trước) so với 14.009.898.174 đồng (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 Q3/2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2026 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

