CÔNG TY CỔ PHẦN **ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT** **THANH DAT INVESTMENT** **DEVELOPMENT JOINT STOCK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness**
Số: 24/2026/CBTT	*Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2026* *Ha Nam, March 27, 2025*

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 1 điều 10 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) kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/*In accordance with the regulations stipulated in* Clause 4, Article 14 and Clause 1, Article 10 *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 year ended 31 December 2025 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: hoadonthanhdathn2010@gmail.com
     Website: http://thanhdathanam.vn
2. **Nội dung thông tin công bố/Content of the disclosed information**
   - BCTCKT năm 2025:

☐ 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 that require an explanation of the reasons:

+ Lợi nhuận sau thế 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 ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệnh trên 5% so với BCTC trước kiểm toán/*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* :

☐ Có ☑ Không

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

☐ Có ☑ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/03/2026 tại đường dẫn: http://thanhdathanam.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/ *This information was published on the company's website on 27/03/2026 (date), as in the link* http://thanhdathanam.vn.

3. **Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên:** Không có/ Report on transactions with a value of 35% or more of total assets: Not availabel

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/We hereby

commit that the disclosed information above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
P.PHỦ LÝ-T.NINH BÌNH

Trần Việt Đức

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

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. Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 31 ngày 11 tháng 08 năm 2025.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Mạnh Hải	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên
Ông Trần Việt Đức	Thành viên
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên (đến ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Đình Thuấn	Thành viên (từ ngày 18/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/04/2025)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - Chi nhánh Hà Nội được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 08/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

MSDN: 2700194008 CTCP CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT P. PHỦ LÝ - T. NINH BÌNH

Ông Trần Việt Đức
Tổng Giám đốc
Ninh Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 30061.1/2025/BCTC/IAVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

M.S.C.N: 0106299213-008-C.T.T.N.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ -CHI NHÁNH HÀ NỘI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN THỊ THỦY
Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.003.489.177.586**	**892.997.957.993**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**440.581.685.332**	**253.561.840.591**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	38.262.230.039	10.805.660.880
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	81.045.792.063	81.452.889.349
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	96.046.285.948	9.314.964.947
4.	Phải trả người lao động	314		2.623.131.802	2.998.379.422
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	159.486.423.335	127.222.222
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1.527.069.448	1.012.349.091
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	42.108.491.163	92.587.530.269
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	9.400.000.000	46.028.752.261
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.082.261.534	9.234.092.150
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**562.907.492.254**	**639.436.117.402**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	-	273.355.394.687
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	18.169.080.638	-
3.	Phải trả dài hạn khác	337	5.20	21.977.276.000	46.788.325.810
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	41.486.793.029	43.604.695.150
5.	Thuế TNDN hoàn lại phải trả	341	5.14	4.449.341.327	4.254.583.298
6.	Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	5.22	476.825.001.260	271.433.118.457
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.661.060.530.610**	**1.320.795.458.547**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	5.23	**1.661.060.530.610**	**1.320.795.458.547**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		666.860.550.000	574.887.850.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*666.860.550.000*	*574.887.850.000*
2.	Quỹ đầu tư phát triển	418		203.027.725.621	152.262.985.748
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		459.089.122.806	349.725.590.313
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*205.952.135.340*	*229.308.829.091*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*253.136.987.466*	*120.416.761.222*
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		332.083.132.183	243.919.032.486
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.664.549.708.196**	**2.213.793.416.540**

MSDN: 0700194008 - CTCP - CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT - P.PHỦ LÝ-T.NINH BÌNH

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Phương Thảo	**Dương Thị Thu Hiền**	**Trần Việt Đức**

Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Phương Thảo	**Dương Thị Thu Hiền**	**Trần Việt Đức**

Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	10.000.000.000	42.543.072.118
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(50.430.763.261)	(16.958.838.857)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.414.544.722)	(85.302.371.639)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(67.845.307.983)***	***(59.718.138.378)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**127.404.032.747**	**180.208.557.962**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**242.507.970.844**	**62.319.588.462**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	13.112.754	(20.175.580)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**369.925.116.345**	**242.507.970.844**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Phương Thảo	**Dương Thị Thu Hiền**	**Trần Việt Đức**

Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 cấp. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 31 ngày 11/08/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 31 là: 666.860.550.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu tỷ tám trăm sáu mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 666.860.550.000 đồng; tương đương 66.686.055 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán DTD.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 118 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 106 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng công trình, sản xuất bê tông, bán xăng dầu và dịch vụ lưu trú khách sạn.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chi tiết: không kinh doanh dịch vụ nổ mìn)
- 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 sàn công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý mối, mọt 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;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Dịch vụ lưu trú khách sạn ngắn ngày;
- Bán buôn xăng, dầu.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động dịch vụ lưu trú khách sạn, sản xuất bê tông,... là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư.

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

1.6. Cấu trúc tập đoàn

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N2, khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III, Phường Duy Hà, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	65	65	Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu công nghiệp Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	39	39	Dịch vụ vận tải logistics

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đảm bảo tính so sánh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của bộ tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước);
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của bộ tài chính về sửa đổi, bổ sung điều 128 thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 200;
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.4. Đầu tư vào công ty liên kết

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 tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

4.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày hợp nhất như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

4.6. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.11. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05– 50 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 10 năm
Phương tiện vận tải	03 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 – 05 năm

4.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa máy móc

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

4.15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

4.16. Vay và nợ phải trả 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.

4.17. 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.

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện 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 chưa thực hiện 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.

4.19. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ

Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

4.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

4.21. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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.

4.23. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.24. 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.

4.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

4.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.27. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Tiền mặt	2.218.926.053	4.018.615.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	271.161.910.921	218.084.394.592
Các khoản tương đương tiền (i)	96.544.279.371	20.404.960.891
	369.925.116.345	**242.507.970.844**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn; Ngân hàng TMCP Phương Đông và khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn	**430.119.941.866**	**430.119.941.866**	**365.100.142.716**	**365.100.142.716**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	430.119.941.866	430.119.941.866	569.037.705.630	569.037.705.630
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	*167.181.000.000*	*167.181.000.000*	*51.700.000.000*	*51.700.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	*112.239.406.002*	*112.239.406.002*	*81.703.411.944*	*81.703.411.944*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nam	*58.870.236.244*	*58.870.236.244*	*81.034.271.869*	*81.034.271.869*
Ngân hàng TMCP Nam Á	*38.044.515.068*	*38.044.515.068*	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Hà Nam	*23.432.932.636*	*23.432.932.636*	*22.438.020.000*	*22.438.020.000*
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nam	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	*31.000.000.000*	*31.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	*5.677.594.733*	*5.677.594.733*
Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam- Chi nhánh Hà Nam	-	-	*21.210.183.491*	*21.210.183.491*
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	*351.851.916*	*351.851.916*	*336.660.679*	*336.660.679*
	430.119.941.866	**430.119.941.866**	**365.100.142.716**	**365.100.142.716**

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và Hợp đồng tối ưu hóa nguồn vốn với Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS với lãi suất từ 3,5% đến 9,3%/năm.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công ty Cổ phần Tân Cảng Hà Nam	39.139.385.116	38.377.650.800
Công ty TNHH NDH Holdings	13.724.884.501	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phù Vân	7.624.553.000	7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.472.555.416	5.469.766.781
Công ty TNHH LCFC (Việt Nam)	4.777.000.001	
Công ty Cổ Phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	3.859.468.427
Công ty TNHH Thuận An	3.243.309.176	2.081.079.422
Công ty TNHH Wistron Infocomm (Việt Nam)	3.041.754.396	
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	903.128.000	1.803.128.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	-	31.455.994.785
Phải thu khách hàng khác	29.718.710.442	28.324.532.926
	111.504.748.475	**118.996.174.141**

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý	1.655.674.487	1.023.679.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh	1.000.403.580	1.000.403.580
Công ty 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	715.467.000	715.467.000
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Walcom Việt Nam	418.129.600	818.129.600
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Hưng Phát	-	5.090.728.500
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	111.194.899	2.940.112.200
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	-	1.902.800.000
Công ty TNHH Aco Việt Nam	-	1.861.368.012
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An	-	1.271.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	-	2.342.296.662
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	2.489.590.491	1.508.720.631
	8.297.817.057	**82.382.062.185**

5.5. Phải thu khác

5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Tạm ứng	32.918.000	-	27.918.000	-
Phải thu khác	335.735.616	-	122.743.099	-
	368.653.616	**-**	**150.661.099**	**-**

5.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các khoản phải thu khác	569.975.502.483	-	586.016.538.007	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1)	*34.536.358.800*	-	*31.709.667.600*	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (2)	*14.083.094.355*	-	*14.083.094.355*	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (3)	*7.289.254.000*	-	*7.289.254.000*	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng (4)	*488.908.760.328*	-	*507.776.487.052*	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo (4)	*25.158.035.000*	-	*25.158.035.000*	-
	569.975.502.483	**-**	**586.016.538.007**	**-**

(1) Chuyển tiền hợp đồng liên danh với Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo hợp đồng số 01/HĐ – LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh (Hợp đồng Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH.05 từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư).
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:

  + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
  + Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.

+ Trên cơ sở phần khối lượng được phân chia các bên phải chịu trác nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dụ án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

(2) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý để bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu thương mại, dịch vụ và nhà ở Thành Đạt tại xã Liêm Tuyền và xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án vẫn đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.

(3) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc tại địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án đã đưa vào sử dụng giai đoạn 1 và đang thực hiện giai đoạn 2.

(4) Đây là khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để thực hiện giải phóng mặt bằng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp để thực hiện dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam.

5.6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Thời gian quá hạn	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.						
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	Trên 3 năm	38.070.332.935	(38.070.332.935)	Trên 3 năm	37.372.954.250	(37.372.954.250)
- Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phù Vân	Từ 2-3 năm	7.624.553.000	(7.624.553.000)	Từ 2-3 năm	7.624.553.000	(7.624.553.000)
- Công ty Cổ phần Hancorp	Trên 3 năm	5.472.555.416	(5.469.766.781)	Trên 3 năm	5.469.766.781	(5.469.766.781)
- Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)
- Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTK Lô E	Trên 3 năm	1.331.789.000	(1.331.789.000)	Từ 2-3 năm	1.331.789.000	(1.331.789.000)
- Ban QL phát triển KĐT mới - TT y tế chất lượng cao tỉnh Hà Nam	Trên 3 năm	1.287.184.300	(1.287.184.300)	Từ 2-3 năm	1.287.184.300	(1.287.184.300)
- Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kiện Khê	Trên 3 năm	1.151.566.000	(1.151.566.000)	Từ 2-3 năm	1.151.566.000	(1.151.566.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	Từ 2-3 năm	46.245.000	(46.245.000)	Từ 1-2 năm	46.245.000	(32.371.500)
- Các đối tượng khác	Trên 3 năm	9.569.714.588	(9.569.714.588)	Trên 3 năm	8.192.033.132	(8.192.033.132)
		68.413.408.666	**(68.410.620.031)**		**66.335.559.890**	**(66.321.686.390)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

5.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Nguyên vật liệu	1.818.536.882	-	9.884.166.520	-
Chi phí SXKD dở dang	77.575.426.766	-	99.820.995.347	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	*823.282.372*	-	*22.121.940.814*	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	*16.778.273.461*	-	*12.007.358.425*	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	*21.687.092.251*	-	*16.000.391.827*	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	*26.658.536.566*	-	*21.949.614.828*	-
- Các công trình khác	*11.628.242.116*	-	*27.741.689.453*	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	463.409.340	-	603.465.495	-
	79.857.372.988	**-**	**110.308.627.362**	**-**

5.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.590.716.148	1.030.472.266
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	48.720.000	19.463.048
	1.639.436.148	**1.049.935.314**

5.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	22.065.252.910	12.059.028
	22.065.252.910	**12.059.028**

5.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/Đã khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế giá trị gia tăng	-	930.633.966	76.194.465.874	74.946.749.098	1.247.716.776	930.633.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.032.130.094	-	95.927.356.907	10.422.605.996	94.536.881.005	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.593.060	128.432	527.796.293	519.710.187	18.679.166	-
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu		-	50.964.900	50.964.900		
Thuế tài nguyên	96.000.000	-	1.227.195.600	1.323.195.600	-	-
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	176.241.793	-	403.215.779	336.448.571	243.009.001	-
	9.314.964.947	**930.762.398**	**174.330.995.353**	**87.599.674.352**	**96.046.285.948**	**930.633.966**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự chịu kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	305.843.884.406	142.907.141.204	39.649.195.778	882.776.363	7.989.373.214	497.272.370.965
Tăng trong năm	596.312.616.314	5.173.867.132	77.907.407	410.445.919	-	601.974.836.772
- Đầu tư XDCB	*593.945.166.322*	*153.690.000*	-	-	-	*594.098.856.322*
- Mua trong năm	-	*5.020.177.132*	*77.907.407*	*410.445.919*	-	*5.508.530.458*
- Tăng khác	*2.367.449.992*	-	-	-	-	*2.367.449.992*
Giảm trong năm	-	(29.686.785.940)	(8.932.018.182)	-	-	(38.618.804.122)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(29.686.785.940)*	*(8.932.018.182)*	-	-	*(38.618.804.122)*
Số cuối 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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	41.919.597.702	70.038.987.881	26.453.375.595	882.258.686	4.505.803.550	143.800.023.414
Tăng trong năm	15.215.545.684	7.912.162.183	3.467.544.710	34.249.730	447.824.304	27.077.326.611
- Khấu hao trong năm	*15.215.545.684*	*7.912.162.183*	*3.467.544.710*	*34.249.730*	*447.824.304*	*27.077.326.611*
Giảm trong năm	-	(24.619.051.022)	(8.438.931.071)	-	-	(33.057.982.093)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(24.619.051.022)*	*(8.438.931.071)*	-	-	*(33.057.982.093)*
Số cuối năm	57.135.143.386	53.332.099.042	21.481.989.234	916.508.416	4.953.627.854	137.819.367.932
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	**263.924.286.704**	**72.868.153.323**	**13.195.820.183**	**517.677**	**3.483.569.664**	**353.472.347.551**
Tại ngày cuối năm	**845.021.357.334**	**65.062.123.354**	**9.313.095.769**	**376.713.866**	**3.035.745.360**	**922.809.035.683**

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025: 21.665.991.851 VND (tại ngày 31/12/2024 là 66.813.535.568 VND)

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 20.446.324.007 VND (tại ngày 31/12/2024 là 25.146.274.234 VND)

5.11. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	*VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	1.196.822.065.208	1.196.822.065.208
Tăng trong năm	144.903.841.563	144.903.841.563
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*144.903.841.563*	*144.903.841.563*
Số cuối năm	1.341.725.906.771	1.341.725.906.771
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	1.194.819.659.471	1.194.819.659.471
Tăng trong năm	19.696.087.275	19.696.087.275
- Khấu hao trong năm	*19.696.087.275*	*19.696.087.275*
Số cuối năm	1.214.515.746.746	1.214.515.746.746
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	**2.002.405.737**	**2.002.405.737**
Tại ngày cuối năm	**127.210.160.025**	**127.210.160.025**

5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
- Đầu tư Xây dựng cơ bản	**47.711.176.826**	**368.447.695.018**
Dự án Cảng Yên Lệnh (i)	46.183.180.376	47.096.035.517
Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền (ii)	1.527.996.450	1.158.476.450
Dự án xây dựng Gara ô tô	-	1.032.901.199
Xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	318.897.638.586
Trung tâm thương mại Bến xe	-	262.643.266
	47.711.176.826	**368.447.695.018**

(i) Thông tin chi tiết Dự án Cảng Yên Lệnh:

+ Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc
+ Địa điểm xây dựng: Xã Mộc Nam, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
+ Mục đích xây dựng: Xây dựng cảng hàng hoá trên Sông Hồng;
+ Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
+ Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay ngân hàng;
+ Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 VND;
+ Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Bắt đầu triển khai từ tháng 02/2019 và dự kiến hoàn thành năm 2025;
+ Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

(ii) Thông tin chi tiết Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền:

+ Tên dự án: Xây dựng HTKT khu thương mại dịch vụ và nhà ở Thành Đạt;
+ Địa điểm xây dựng: Xã Liêm Tuyền, xã Liêm Tiết, Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
+ Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
+ Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vay vốn ngân hàng;
+ Tổng mức đầu tư: 103.350.036.000 VND;
+ Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ năm 2018 đến năm 2026;
+ Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Thực hiện giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

5.13. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Đầu tư vào công ty liên kết	***39.000.000.000***	***16.753.293.369***	**-**	***39.000.000.000***	***17.727.083.512***	**-**
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	16.753.293.369	(i)	39.000.000.000	17.727.083.512	(i)
						-
	39.000.000.000	**16.753.293.369**	**-**	**39.000.000.000**	**17.727.083.512**	**-**

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tóm tắt tình hình hoạt động của công ty liên kết trong năm:

Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực vận tải logicstic.

5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả

5.14.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,00%	20,00%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.296.205.796	1.106.619.393
	2.296.205.796	**1.106.619.393**

5.14.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,00%	20,00%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.449.341.327	4.254.583.298
	4.449.341.327	**4.254.583.298**

5.15. Lợi thế thương mại

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	22.098.644.084	22.098.644.084
Số dư cuối năm	22.098.644.084	22.098.644.084
PHÂN BỔ LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	13.259.186.448	11.049.322.040
Khấu hao trong năm	2.209.864.408	2.209.864.408
Số dư cuối năm	15.469.050.856	13.259.186.448
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	**8.839.457.636**	**11.049.322.044**
Tại ngày cuối năm	**6.629.593.228**	**8.839.457.636**

5.16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	5.351.796.000	5.351.796.000	-	-
Công ty TNHH Nhật Lệ	5.196.141.496	5.196.141.496	-	-
Công ty Cổ phần Việt's Power	2.458.180.090	2.458.180.090	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	2.452.177.263	2.452.177.263	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	2.168.469.220	2.168.469.220	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sơn Quốc tế Luxsen	1.727.836.000	1.727.836.000	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Nhà Việt	1.029.599.340	1.029.599.340	-	-
Công ty TNHH Vận tải Thành Hằng	-	-	1.837.904.000	1.837.904.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	-	-	1.421.852.005	1.421.852.005
Các đối tượng khác	17.878.030.630	17.878.030.630	7.545.904.875	7.545.904.875
	38.262.230.039	**38.262.230.039**	**10.805.660.880**	**10.805.660.880**

5.17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức) (i)	50.798.017.600	50.798.017.600
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai) (i)	28.618.399.800	28.618.399.800
Các đối tượng khác	1.629.374.663	2.036.471.949
	81.045.792.063	**81.452.889.349**

(i) Công ty thực hiện thiết kế, thi công dự án Đầu tư xây dựng mới cơ sở số 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức và Bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại dự án đang chưa được nghiệm thu.

5.18. Chi phí phải trả

5.18.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí kiểm toán	81.000.000	
Trích trước chi phí thi công	159.405.423.335	127.222.222
	159.486.423.335	**127.222.222**

5.18.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí giá vốn cho thuê hạ tầng KCN	-	273.355.394.687
	-	**273.355.394.687**

5.19. Doanh thu chưa thực hiện

5.19.1. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền thuê cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	851.908.720	-
Doanh thu về cho thuê khách sạn, mặt bằng	675.160.728	1.012.349.091
	1.527.069.448	**1.012.349.091**

5.19.2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền thuê cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	18.169.080.638	-
	18.169.080.638	**-**

5.20. Phải trả khác

5.20.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Nhận ký quỹ, ký cược	41.863.391.237	92.587.530.269
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	70.799.926	-
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	168.000.000	
Các khoản khác	6.300.000	
	42.108.491.163	**92.587.530.269**

5.20.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	*VND*
Nhận ký quỹ ký cược	91.500.000	143.408.017
Các khoản phải trả phải nộp khác	21.885.776.000	46.644.917.793
UBND tỉnh Hà Nam (i)	*21.885.776.000*	*21.885.776.000*
Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	-	*24.759.141.793*
	21.977.276.000	**46.788.325.810**

(i) 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.

5.21. Vay và nợ thuê tài chính

5.21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn	***33.532.752.261***	***33.532.752.261***	**-**	***33.532.752.261***	**-**	**-**
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam	26.912.114.997	26.912.114.997	-	26.912.114.997	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	6.620.637.264	6.620.637.264	-	6.620.637.264	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 5.21.2)	***12.496.000.000***	***12.496.000.000***	**-**	***3.096.000.000***	***9.400.000.000***	***9.400.000.000***
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**46.028.752.261**	**46.028.752.261**	**-**	**36.628.752.261**	**9.400.000.000**	**9.400.000.000**

5.21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay dài hạn	***56.100.695.150***	***56.100.695.150***	***11.684.108.879***	***16.898.011.000***	***50.886.793.029***	***50.886.793.029***
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	7.073.000.000	7.073.000.000	10.000.000.000	7.073.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (2)	8.387.234.000	8.387.234.000	1.684.108.879	425.011.000	9.646.331.879	9.646.331.879
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	40.640.461.150	40.640.461.150	-	9.400.000.000	31.240.461.150	31.240.461.150
	56.100.695.150	**56.100.695.150**	**11.684.108.879**	**16.898.011.000**	**50.886.793.029**	**50.886.793.029**
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng:	**12.496.000.000**	**12.496.000.000**			**9.400.000.000**	**9.400.000.000**
Nợ dài hạn đến hạn trả	*12.496.000.000*	12.496.000.000	-	3.096.000.000	9.400.000.000	9.400.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	3.096.000.000	3.096.000.000	-	3.096.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	*9.400.000.000*	*9.400.000.000*	-	-	9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**43.604.695.150**	**43.604.695.150**			**41.486.793.029**	**41.486.793.029**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

(1) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 07/25/HDDADT/HNA ngày 14/04/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 1 ngày 30/05/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam; số tiền cho vay tối đa là 250.000.000.000 VND; thời hạn cho vay tối đa 120 tháng; lãi suất vay ưu đãi là 6,5%/năm cố định hai năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; phương thức cho vay từng lần; mục đích vay để tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III; biện pháp bảo đảm khoản vay: thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 08/25/HĐTC/HNA ký ngày 14 tháng 03 năm 2025; thế chấp tài sản là máy móc thiết bị hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại, lưu trú khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 09/25/HĐTC/HNA ký ngày 14 tháng 03 năm 2025; thế chấp tài sản là quyền tài sản thuộc Dự án bao gồm nhưng không giới hạn: quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho ngân hàng, quyền kinh doanh, phát triển, khia thác tài sản hình thành trong tương lai của Dự án; động sản (đã hình hành hoặc chưa hình thành) thuộc dự án, các khoản phải thu, quyền thu tiền, quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/cho thuê và các dịch vụ khác phát sinh nguồn thu từ Dự án theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 11/2025/HĐTC/HNA ngày 14/03/2025. Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 10.000.000.000 VND.

(2) Là khoản vay vốn dài hạn do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2019 nhằm mục đích thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết. Thời hạn vay là 21 năm, lãi suất cho vay 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết.

(3) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ký ngày 10/07/2023, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND, lãi suất cho vay quy định trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc tại xã Mộc Nam và Chuyên Ngoại. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên liên quan là ông Nguyễn Huy Cương – Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thanh Tâm – Thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2010/HĐTC ngày 02/07/2010;
- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/HĐTC ngày 20/06/2016;.
- Các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 02/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/04/2019, 04/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/08/2019, 05/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 06/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 03/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 05/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 01/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 02/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 01/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/08/2021;
- Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm online số 02/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 25/08/2021, và toàn bộ tài sản HTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc.

5.22. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng chi phí sửa chữa Hạ tầng KCN (*)	Tổng
	VND	*VND*
Số dư đầu năm	**271.433.118.457**	**271.433.118.457**
Trích lập dự phòng phải trả bổ sung trong năm	*205.391.882.803*	*205.391.882.803*
Số dư cuối năm	**476.825.001.260**	**476.825.001.260**

(*) Là khoản trích lập dự phòng sửa chữa cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trong các năm tiếp theo do Công ty ghi nhận doanh thu một lần.

5.23. Vốn chủ sở hữu

5.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Quỹ đầu tư phát triển*	*LNST chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng*
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Số dư đầu năm trước	**493.444.160.000**	**114.638.546.830**	**350.357.191.545**	**274.502.255.340**	**1.232.942.153.715**
Tăng trong năm trước	81.443.690.000	-	120.416.761.222	55.785.428.431	81.443.690.000
- Lãi trong năm trước	-		*120.416.761.222*	*55.785.428.431*	*176.202.189.653*
- Tăng vốn trong năm	*81.443.690.000*				*81.443.690.000*
Giảm trong năm trước	-	37.624.438.918	(121.048.362.454)	(86.368.651.285)	(169.792.574.821)
- Trích quỹ ĐTPT	-	*37.624.438.918*	*(37.624.438.918)*		-
- Trích quỹ KTPL			*(1.980.233.536)*	*(1.066.279.646)*	*(3.046.513.182)*
- Chi trả cổ tức			*(81.443.690.000)*	*(85.302.371.639)*	*(166.746.061.639)*
- Trích thù lao HĐQT, BKS			-		-
Số dư cuối năm trước	**574.887.850.000**	**152.262.985.748**	**349.725.590.313**	**243.919.032.486**	**1.320.795.458.547**
Số dư đầu năm nay	**574.887.850.000**	**152.262.985.748**	**349.725.590.313**	**243.919.032.486**	**1.320.795.458.547**
Tăng trong năm	91.972.700.000	-	253.136.987.466	116.614.668.197	461.724.355.663
- Lãi trong năm	-	-	*253.136.987.466*	*116.614.668.197*	*369.751.655.663*
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm	*91.972.700.000*	-	-	-	*91.972.700.000*
Giảm trong năm	-	50.764.739.873	(143.773.454.973)	(28.450.568.500)	(121.459.283.600)
- Trích quỹ ĐTPT		*50.764.739.873*	*(50.764.739.873)*	-	-
- Trích quỹ KTPL			*(1.036.015.100)*	*(557.854.284)*	*(1.593.869.384)*
- Chia cổ tức			*(91.972.700.000)*	(27.892.714.216)	*(119.865.414.216)*
Số dư cuối năm nay	**666.860.550.000**	**203.027.725.621**	**459.089.122.806**	**332.083.132.183**	**1.661.060.530.610**

5.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Huy Cương	194.831.980.000	29,22%	167.958.610.000	29,22%
Bà Nguyễn Thanh Tâm	38.893.660.000	5,83%	33.529.030.000	5,83%
Ông Nguyễn Quang Trí	35.164.760.000	5,27%	30.314.460.000	5,27%
Cổ đông khác	397.970.150.000	59,68%	343.085.750.000	59,68%
	666.860.550.000	**100,00%**	**574.887.850.000**	**100,00%**

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

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	574.887.850.000	493.444.160.000
Vốn góp tăng trong năm	91.972.700.000	81.443.690.000
Vốn góp cuối năm	666.860.550.000	574.887.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**81.443.690.000**	**81.443.690.000**

5.23.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm *Cổ phiếu*	Số đầu năm *Cổ phiếu*
- 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*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5.24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	16.237,39	6.149,69

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu bán bê tông	10.948.369.907	41.941.857.843
Doanh thu xây lắp	20.850.508.474	43.063.101.295
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	593.851.364.878	255.063.962.393
Doanh thu cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, phòng ở lưu trú và nhà xưởng	35.594.976.854	-
Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu	78.786.143.792	75.644.190.066
Doanh thu khác	84.919.457.554	78.969.508.112
	824.950.821.459	**494.682.619.709**
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	**781.381.691**	**637.925.212**

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán bê tông	8.109.452.902	37.552.656.585
Giá vốn xây lắp	18.938.699.640	39.612.222.984
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	202.114.647.927	94.732.232.041
Giá vốn cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, phòng ở lưu trú và nhà xưởng	14.231.059.407	-
Giá vốn bán xăng, dầu	73.376.336.429	72.244.783.037
Giá vốn khác	36.280.177.657	31.867.814.331
	353.050.373.962	**276.009.708.978**

6.3. Doanh thu hoat động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	30.725.371.605	36.161.371.433
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	13.112.754	-
	30.738.484.359	**36.161.371.433**

6.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	2.080.290.885	5.646.211.192
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện trong năm	1.877.329	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.684.108.879	63.931.731
Chi phí tài chính khác	1.087.503.487	
	4.853.780.580	**5.710.142.923**

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	2.997.595.447	2.249.750.827
Chi phí môi giới bất động sản	5.116.749.580	1.450.541.739
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	6.106.482	-
	8.120.451.509	**3.700.292.566**

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.307.999.177	3.672.631.272
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	206.484.215	31.922.982
Chi phí khấu hao TSCĐ, lợi thế thương mại	3.574.258.169	3.489.624.625
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	64.087.648	77.709.634
Hoàn nhập dự phòng	(649.852.500)	(934.458.998)
Dự phòng phải thu khó đòi	2.738.786.141	14.102.920.947
Chi phí bằng tiền khác	7.726.778.114	7.640.795.307
	23.968.540.964	**28.081.145.769**

6.7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	259.177.971	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	*5.820.000.000*	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	*5.560.822.029*	-
Thu nhập khác	46.470.994	200
	305.648.965	**200**

6.8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt	337.814.902	347.385.248
Chi phí khác	-	262.054.327
	337.814.902	**609.439.575**

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế TNDN hiện hành	95.927.356.907	44.548.572.505
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**95.927.356.907**	**44.548.572.505**

6.10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**194.758.029**	**(971.670.210)**
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	194.758.029	(971.670.210)
Tổng Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	**194.758.029**	**(971.670.210)**

6.11. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	257.895.333.082	120.416.761.222
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.593.869.384)	(3.046.513.273)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	*(1.593.869.384)*	*(3.046.513.273)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	256.301.463.698	117.370.247.949
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	*49.207.630*	*43.566.058*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	**5.209**	**2.694**
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**5.209**	**2.694**

6.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	181.659.066.789	126.525.197.767
Chi phí nhân công	22.003.083.657	11.321.963.971
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.582.374.871	100.212.425
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.983.278.294	97.514.164.571
Thuế, phí và lệ phí	47.916.328	59.561.234
Chi phí dự phòng	94.929.425.256	7.076.801.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.264.131.336	35.446.783.069
Chi phí khác bằng tiền	127.722.831.513	26.090.676.186
	611.192.108.044	**304.135.360.338**

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	10.000.000.000	42.543.072.118
	10.000.000.000	**42.543.072.118**

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	50.430.763.261	16.958.838.857
	50.430.763.261	**16.958.838.857**

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

8.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc/Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty con	418.309.335	446.863.360
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	142.724.229	151.198.657
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	103.895.409	111.551.599
Ban kiểm soát			
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban	124.748.294	140.256.340
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên	109.528.455	126.301.367
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên	91.592.058	91.832.944
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	115.513.513	121.181.480
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	230.440.567	209.936.033
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	88.605.600	85.050.000
		1.425.357.459	**1.484.171.780**

8.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH Quang Anh	Hà Nam	Thành viên chủ chốt của 2 công ty có mối quan hệ gia đình
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau :

	Nội dung giao dịch	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**781.381.691**	**637.925.212**
Công ty TNHHH Quang Anh	Doanh thu bán xăng dầu	19.647.375	29.018.212
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phí quản lý KCN	761.734.316	608.907.000
Thu tiền bán hàng		**21.450.074**	**31.920.033**
Công ty TNHHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	21.450.074	31.920.033

Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan khác:

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Phải thu khách hàng	**39.139.385.116**	**38.377.650.800**
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.139.385.116	38.377.650.800

8.3. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình *VND*	Bán thành phẩm bê tông *VND*	Bán xăng dầu *VND*	Cho thuê bất động sản đầu tư *VND*	Hoạt động khác *VND*	Tổng bộ phận đã báo cáo *VND*
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.063.101.295	41.941.857.843	75.644.190.066	255.063.962.393	78.969.508.112	494.682.619.709
Giá vốn hàng bán	39.612.222.984	37.552.656.585	72.244.783.037	94.732.232.041	31.867.814.331	276.009.708.978
Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.450.878.311	4.389.201.258	3.399.407.029	160.331.730.352	47.101.693.781	218.672.910.731
Tài sản bộ phận cuối năm	158.923.506.919	154.785.580.571	279.163.357.999	941.308.409.595	291.435.377.189	1.825.616.232.273
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	388.177.184.267
Tổng Tài sản cuối năm	**158.923.506.919**	**154.785.580.571**	**279.163.357.999**	**941.308.409.595**	**291.435.377.189**	**2.213.793.416.540**
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	49.846.090.757	48.548.237.114	87.559.117.896	295.239.800.104	91.408.216.083	572.601.461.954
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	320.396.496.039
Tổng Nợ phải trả cuối năm	**49.846.090.757**	**48.548.237.114**	**87.559.117.896**	**295.239.800.104**	**91.408.216.083**	**892.997.957.993**

NĂM NAY

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình	Bán thành phẩm bê tông	Bán xăng dầu	Cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	Doanh thu cho thuê mặt bằng TTTM, lưu trú và nhà xưởng	Hoạt động khác	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.850.508.474	10.948.369.907	78.786.143.792	593.851.364.878	35.594.976.854	84.919.457.554	824.950.821.459
Giá vốn hàng bán	18.938.699.640	8.109.452.902	73.376.336.429	196.166.715.908	14.231.059.407	36.280.177.657	347.102.441.943
Lợi nhuận từ hoạt động KD	1.911.808.834	2.838.917.005	5.409.807.363	397.684.648.970	21.363.917.447	48.639.279.897	477.848.379.516
Tài sản bộ phận cuối năm	63.045.250.731	33.104.359.385	238.224.031.595	1.795.616.075.369	107.627.794.464	256.769.205.417	2.494.386.716.961
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	-	174.921.336.851
Tổng Tài sản cuối năm	**63.045.250.731**	**33.104.359.385**	**238.224.031.595**	**1.795.616.075.369**	**107.627.794.464**	**256.769.205.417**	**2.669.308.053.812**
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	12.025.202.114	6.314.299.774	45.438.666.595	342.494.414.333	20.528.841.848	48.975.958.633	475.777.383.297
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	-	527.711.794.289
Tổng Nợ phải trả cuối năm	**12.025.202.114**	**6.314.299.774**	**45.438.666.595**	**342.494.414.333**	**20.528.841.848**	**48.975.958.633**	**1.003.489.177.586**

8.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Phương Thảo	Dương Thị Thu Hiền	Trần Việt Đức

Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

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 Phủ 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=MST:0700194008
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.26 16:45:51+07'00'
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:22/2026/CV-DTD *V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025*	*Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 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 kiểm toán năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2025 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 kiểm toán (BCTCKT) riêng và hợp nhất năm 2025 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025 (BCTCKT riêng 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 95.530.612.413 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 178.235.913.554 đồng, giảm 82.705.301.141 đồng tương đương giảm 46,4%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 (BCTCKT hợp nhất 2025)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 369.751.655.663 đồng, tăng 193.549.466.010 đồng (tương đương tăng 109,8%) so với cùng kỳ năm trước là 176.202.189.653 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025:

Tuy doanh thu hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng so với năm trước nhưng nguyên nhân giảm Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT riêng 2025 so với cùng kỳ năm trước do giá vốn xây lắp tăng mạnh 210.885.847.455 đồng so với năm trước là : 82.002.263.315 đồng. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 106.617.935.212 đồng.

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2025:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT hợp nhất 2025 tăng mạnh chủ yếu do Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý tăng từ 255.063.962.393 đồng (năm trước)lên 593.851.364.878 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 kiểm toán riêng 2025 và Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất 2025 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận
- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

MSDN: 0700194008 - CTCP
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
P. PHỦ LÝ - T. NINH BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức