

Số: 08/2023/DTD/CBTT

Hà Nam, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTC quý 4/2022

- BCTC quý 4/2022 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

- Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

- Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

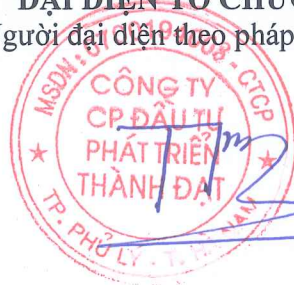
- Có Không



2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2021 đến thời điểm này nếu có): Không có

- Nội dung giao dịch:
- Đối tác giao dịch:
- Tỷ lệ giao dịch (giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
Người đại diện theo pháp luật



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 01a-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		628,125,246,238	519,472,160,093
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	93,054,199,858	50,581,787,362
1. Tiền	111		93,054,199,858	30,405,787,362
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20,176,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		290,407,152,783	176,804,868,620
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	290,407,152,783	176,804,868,620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		104,388,401,808	151,451,445,219
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	133,563,956,191	146,382,526,868
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	8,471,532,069	16,892,160,373
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	144,970,000	651,691,557
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(37,792,056,452)	(12,474,933,579)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	117,650,897,803	111,665,786,199
1. Hàng tồn kho	141		117,650,897,803	111,665,786,199
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22,624,593,986	28,968,272,693
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	673,841,815	587,118,439
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17,217,709,675	28,376,031,263
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153	5.16	4,733,042,496	5,122,991
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,398,521,314,726	1,424,399,926,991
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		557,023,386,201	521,274,167,121
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	557,023,386,201	521,274,167,121
II. Tài sản cố định	220		225,726,135,787	235,812,065,875
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	225,726,135,787	235,812,065,875
- Nguyên giá	222		341,505,896,030	332,087,568,897
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(115,779,760,243)	(96,275,503,022)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	16,288,862,761	24,564,077,643
- Nguyên giá	231		962,508,035,030	840,476,733,461
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(946,219,172,269)	(815,912,655,818)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	536,853,590,883	575,728,082,614
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		536,853,590,883	575,728,082,614
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	26,983,261,842	26,983,261,842
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26,983,261,842	26,983,261,842
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35,646,077,252	40,038,271,896
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	9,010,123,380	11,878,632,011
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		13,376,767,420	12,690,589,025
3. Lợi thế thương mại	269	5.13	13,259,186,452	15,469,050,860
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.026.646.560.964	1.943.872.087.084

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 01a-DN/HN

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,085,909,030,000	1,158,213,251,399
I. Nợ ngắn hạn	310		282,372,174,161	474,536,302,767
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	96,286,541,744	101,287,492,701
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	82,483,920,140	162,858,528,280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	32,754,543,346	56,333,593,649
4. Phải trả người lao động	314		257,336,092	258,336,971
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	14,368,082,246	6,666,362,246
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12,000,000	19,900,002
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	474,317,666	12,224,495,781
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	50,344,324,315	131,211,944,099
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	187,000,000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5,391,108,612	3,488,649,038
II. Nợ dài hạn	330		803,536,855,839	683,676,948,632
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	327,676,840,018	424,547,284,202
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	240,557,997,286	49,148,444,793
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	9,854,540,000	11,528,162,000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2,403,347,632	2,403,347,632
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	223,044,130,903	196,049,710,005
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		940,737,530,964	785,658,835,685
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	940,737,530,964	785,658,835,685
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		424,152,890,000	307,360,250,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		424,152,890,000	307,360,250,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		105,666,700,947	68,568,739,264
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		199,849,987,698	200,172,132,515
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		106,515,952,109	80,979,127,097
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		93,334,035,589	119,193,005,418
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		211,067,952,319	209,557,713,906
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,026,646,560,964	1,943,872,087,084

Hà Nam, ngày 18 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP



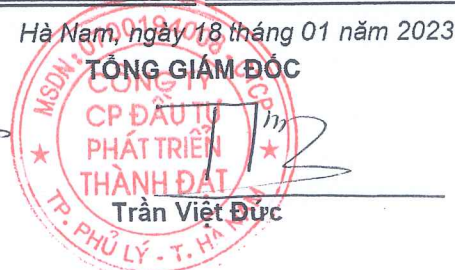
Nguyễn Thanh Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
 Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam

Mẫu số B 02a-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm Nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	127,018,672,317	86,946,325,963	580,522,185,712	693,305,058,688
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		127,018,672,317	86,946,325,963	580,522,185,712	693,305,058,688
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	96,079,504,060	53,088,630,413	370,159,992,137	397,611,148,883
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30,939,168,257	33,857,695,550	210,362,193,575	295,693,909,805
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1,562,812,963	1,029,913,068	6,774,970,052	9,515,817,529
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1,379,232,325	1,360,748,656	4,565,600,665	3,967,595,783
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,379,232,325	1,360,748,656	4,565,600,665	3,966,347,283
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25	6.6	173,127,647	270,118,554	663,951,082	796,854,400
9. Chi phí bán hàng	26	6.7	6,862,618,464	6,785,418,749	33,099,489,212	64,829,986,825
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30		24,087,002,784	26,471,322,659	178,808,122,668	231,685,748,952
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			10	107,011,751	296,506,229	2,374,604,400
12. Thu nhập khác	31			402,080,840	1,412,734,878	1,153,543,437
13. Chi phí khác	40	6.6	54,802,356	(295,069,089)	(1,116,228,649)	1,221,060,963
14. Lợi nhuận khác	50		24,032,200,438	26,176,253,570	177,691,894,019	232,906,809,915
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			3,989,153,074	7,133,336,639	36,923,538,861	51,364,572,630
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	(306,188,506)	(1,936,873,486)	(686,178,395)	(4,236,853,204)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	60		20,349,235,870	20,979,790,417	141,454,533,553	185,779,090,489
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN			13,919,384,454	13,530,018,293	93,334,035,589	119,193,005,418
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		6,429,851,416	7,449,772,224	48,120,497,964	66,586,085,071
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		436	469	2,921	4,132

Hà Nam, ngày 18 tháng 01 năm 2023
CÔNG GIÁM ĐỐC
CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT
 Trần Việt Đức
 TP. PHÚ LÝ - T. HÀ NAM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thanh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 03a-DN/HN

Theo phương pháp giá trị tiếp

Quý IV/2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		177,691,894,019	232,906,809,915
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		153,244,556,262	199,032,761,353
- Các khoản dự phòng	03		52,124,543,771	46,196,090,157
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,260,270,052)	(7,949,720,693)
- Chi phí lãi vay	06		4,565,600,665	3,966,347,283
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		381,366,324,665	474,152,288,015
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8,259,074,854)	(8,623,001,825)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5,985,111,604)	(32,791,468,571)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(46,361,055,292)	(383,380,351,963)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,781,785,255	(1,573,950,440)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,565,600,665)	(3,966,347,283)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(54,293,563,961)	(51,617,886,261)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		264,683,703,544	(7,800,718,328)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(94,886,755,153)	(10,740,024,205)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		573,000,000	6,924,534,917
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(385,252,284,163)	(141,977,770,369)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		271,650,000,000	162,301,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,774,970,052	9,515,817,529
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(201,141,069,264)	26,023,557,872

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN Đ

Mẫu số B 03a-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		61,471,020,000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		84,039,789,901	134,212,414,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(166,581,031,685)	(137,875,926,271)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(8,248,665,900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21,070,221,784)	(11,912,178,171)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		42,472,412,496	6,310,661,373
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		50,581,787,362	44,271,125,989
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		93,054,199,858	50,581,787,362

Hà Nam, ngày 18 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Thanh Tâm

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 11 năm 2022.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 24 cấp ngày 24 tháng 11 năm 2022 là 424.152.890.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tư tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng chẵn./.)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

Công ty có trụ sở chính tại đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Công ty có các công ty con như sau:

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 15 tháng 02 năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2020.
 - Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769376 thay đổi lần thứ 5 ngày 25/02/2020 là 303.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm linh ba tỷ đồng chẵn./.*).
 - Trụ sở tại đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2022:

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

+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700801608 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2018. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 17 tháng 08 năm 2020 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700801608 cấp ngày 17/08/2020 là 65.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ đồng chẵn./.*)
- Trụ sở tại Bến xe Phủ Lý, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2022:

<u>Tên</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	100%	100%

Công ty có công ty liên kết như sau:**+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam:**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.*)
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2022:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

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

Công ty có chi nhánh như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dũ Phổ, xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

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 (Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (công ty mẹ); Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam (công ty con) và Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt (công ty con). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Quyền kiểm soát tồn tại trên cơ sở quyền lực trực tiếp hay gián tiếp, quy định các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp để thu được lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh. Báo cáo tài chính của các công ty con sẽ tổng hợp từ ngày sự kiểm soát bắt đầu hiệu lực cho đến ngày kết thúc hiệu lực kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở cộng gộp các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt; Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III Tỉnh Hà Nam và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt có loại trừ các khoản doanh thu, chi phí và các khoản công nợ phải thu, phải trả nội bộ và một số điều chỉnh khác theo quy định.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất bao gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. 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.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện và Chế độ Kế toán hiện hành đang áp dụng.

Cơ sở hoạt động liên tục

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai có thể nhìn thấy trước.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Lãnh đạo 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 kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Nợ phải thu

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

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

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

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

4.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý IV năm 2022

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

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

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

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

4.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ (có giá trị nhỏ hơn 30 triệu đồng), chi phí cấp quyền khai thác mỏ và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.8. Nợ phải trả

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

4.9. Chi phí phải trả

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

4.10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

4.11. Doanh thu

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

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

4.12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN
Quý IV năm 2022

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm và cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý: 10%.
- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

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

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

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

4.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

4.16. Bù trừ các 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.

4.17. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý IV năm 2022

ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007. Cụ thể:

Các bên liên quan 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	1,577,564,388	2,572,847,732
Tiền gửi ngân hàng	91,476,635,470	27,832,939,630
Các khoản tương đương tiền (*)	-	20,176,000,000
Cộng	93,054,199,858	50,581,787,362

5.2 Phải thu khách hàng

a) Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	79,148,181,100	91,718,642,400
- Ban QLDA XD TP Phủ Lý- SN, HTKT Cụm Kien Khê I	35,153,261,000	41,900,000,000
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	36,368,257,700	36,368,257,700
- Công ty TNHH Phát triển xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	7,626,662,400	13,450,384,700
Phải thu khách hàng khác	54,415,775,091	54,663,884,468
Cộng	133,563,956,191	146,382,526,868

b) Phải thu khách hàng dài hạn

c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	36,368,257,700	36,368,257,700
Cộng	36,368,257,700	36,368,257,700

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
- Công ty TNHH TM & XD Sơn Huyền	879,348,185	8,999,999,900
- Công ty CP Giải pháp công nghệ toà nhà An Thịnh	1,000,403,580	1,000,403,580
- Công ty CP xây dựng thương mại và dịch vụ Phát An	1,271,000,000	1,271,000,000
- Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	987,900,000	987,900,000
- Công ty TNHH sản xuất và TM Huyền Quý	1,023,679,000	-
- Trung tâm Quy hoạch xây dựng Hà Nam	860,642,000	860,642,000
- Các công ty khác	2,448,559,304	3,772,214,893
Cộng	8,471,532,069	16,892,160,373

5.4 Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	144,970,000	-	651,691,557	-
- Phải thu khác	-	-	501,721,557	-
- Tạm ứng	127,918,000	-	132,918,000	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	17,052,000	-	17,052,000	-
b) Dài hạn	557,023,386,201	-	521,274,167,121	-
- Phải thu dài hạn khác	556,460,291,832	-	520,711,072,752	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	30,774,529,600	-	29,462,293,600	-
+ Tiền GPMB- Đồng Văn III	504,391,326,251	-	479,959,525,152	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (iii)	13,525,186,400	-	4,000,000,000	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (iv)	7,289,254,000	-	7,289,254,000	-
+ Các đối tượng khác	479,995,581	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	563,094,369	-	563,094,369	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Cộng	557,168,356,201	-	521,925,858,678	-
(i) Thỏa thuận liên danh ngày 05/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội về việc thực hiện 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).				
(ii) Tiền tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Hà Nam để Giải phóng mặt bằng cho dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.				
(iii) 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".				
(iv) 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".				

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	11,988,007,000	-	11,442,748,893	-
Chi phí SXKD dở dang	102,394,396,774	-	92,838,210,097	-
Thành phẩm nhập kho	1,227,943,387	-	1,497,280,787	-
Hàng hóa	2,013,783,542	-	5,887,546,422	-
Cộng	117,650,897,803	-	111,665,786,199	-

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	673,841,815	587,118,439
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	673,841,815	587,118,439
b) Dài hạn	9,010,123,380	11,878,632,011
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2,836,817,848	6,769,619,572
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6,173,305,532	5,109,012,439
Cộng	9,683,965,195	12,465,750,450

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
- Xây dựng cơ bản	536,853,590,883	575,728,082,614
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	74,198,305,394	4,094,310,415
+ Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền	1,769,677,268	1,084,436,364
+ Dự án xây dựng Gara ô tô	743,825,273	743,825,273
+ Dự án khách sạn, trung tâm bến xe Thành Đạt	-	2,228,502,480
+ Dự án xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	460,141,782,948	567,577,008,082
Cộng	536,853,590,883	575,728,082,614

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND

5.8 . NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022		Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc							
- Các khoản phải thu ngắn hạn											
+ Ban GPMB BTHT và TĐC - Tài định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	5,931,500	-	(5,931,500)	5,931,500	-	-	5,931,500	-	-	-	(5,931,500)
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	200,001,840	-	(200,001,840)	200,001,840	-	-	200,001,840	-	-	-	(200,001,840)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174,182,500	-	(174,182,500)	174,182,500	-	-	174,182,500	-	-	-	(174,182,500)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	512,020,000	-	(512,020,000)	512,020,000	-	-	512,020,000	-	-	-	(512,020,000)
+ Trường THPT Phỷ Lý B	103,454,000	-	(103,454,000)	103,454,000	-	-	103,454,000	-	-	-	(103,454,000)
+ UBND thị trấn Kien Khê	41,676,000	-	(41,676,000)	41,676,000	-	-	41,676,000	-	-	-	(41,676,000)
+ UBND thị trấn Kien Khê	125,184,000	-	(125,184,000)	125,184,000	-	-	125,184,000	-	-	-	(125,184,000)
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	71,461,000	-	(71,461,000)	71,461,000	-	-	71,461,000	-	-	-	(71,461,000)
+ Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu chế biến Bình Nghĩa	50,006,030	-	(50,006,030)	50,006,030	-	-	50,006,030	-	-	-	(50,006,030)
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	24,700,000	-	(24,700,000)	24,700,000	-	-	24,700,000	-	-	-	(24,700,000)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	5,890,000	-	(5,890,000)	5,890,000	-	-	5,890,000	-	-	-	(5,890,000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Việt	57,300,000	-	(57,300,000)	57,300,000	-	-	57,300,000	-	-	-	(57,300,000)
+ Công ty TNHH Incosys	57,800,001	-	(57,800,001)	57,800,001	-	-	57,800,001	-	-	-	(57,800,001)
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	40,389,998	-	(40,389,998)	40,389,998	-	-	40,389,998	-	-	-	(40,389,998)
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	61,245,000	-	(61,245,000)	61,245,000	-	-	61,245,000	-	-	-	(61,245,000)
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	33,214,400	-	(33,214,400)	33,214,400	-	-	33,214,400	-	-	-	(33,214,400)
+ Xi nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	36,368,257,700	140,657,517	(36,227,600,183)	36,368,257,700	140,657,517	140,657,517	36,368,257,700	36,368,257,700	25,457,780,390	25,457,780,390	(10,910,477,310)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	37,932,713,969	140,657,517	(37,792,056,452)	37,932,713,969	140,657,517	140,657,517	37,932,713,969	37,932,713,969	25,457,780,390	25,457,780,390	(12,474,933,579)
Cộng											

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND
01/01/2022
(VND)

31/12/2022
(VND)

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
a) Chứng khoán kinh doanh				
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	290,407,152,783	290,407,152,783	176,804,868,620	176,804,868,620
	290,407,152,783	290,407,152,783	176,804,868,620	176,804,868,620
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ sở hữu
	39,000,000,000	26,983,261,842	39,000,000,000	26,983,261,842
	39,000,000,000	26,983,261,842	39,000,000,000	26,983,261,842
	39,000,000,000	26,983,261,842	39,000,000,000	26,983,261,842
	329,407,152,783	317,390,414,625	215,804,868,620	203,788,130,462

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào Công ty liên kết
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	182,394,933,878	99,930,869,645	44,079,805,797	1,232,776,363	4,449,183,214	332,087,568,897
Tăng trong kỳ	2,991,230,837	2,877,592,593	5,861,121,885	-	-	11,729,945,315
- Mua trong kỳ	2,991,230,837	2,877,592,593	5,861,121,885	-	-	11,729,945,315
Giảm trong kỳ	-	-	(2,311,618,182)	-	-	(2,311,618,182)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2,311,618,182)	-	-	(2,311,618,182)
Số dư cuối kỳ	185,386,164,715	102,808,462,238	47,629,309,500	1,232,776,363	4,449,183,214	341,505,896,030
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	20,138,619,534	47,643,851,616	23,554,448,569	814,850,089	4,123,733,214	96,275,503,022
Tăng trong kỳ	6,355,219,514	8,860,112,845	5,417,983,050	35,606,070	59,253,924	20,728,175,403
- Số khấu hao trong kỳ	6,355,219,514	8,860,112,845	5,417,983,050	35,606,070	59,253,924	20,728,175,403
Giảm trong kỳ	-	-	(1,223,918,182)	-	-	(1,223,918,182)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,223,918,182)	-	-	(1,223,918,182)
Số dư cuối kỳ	26,493,839,048	56,503,964,461	27,748,513,437	850,456,159	4,182,987,138	115,779,760,243
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	162,256,314,344	52,287,018,029	20,525,357,228	417,926,274	325,450,000	235,812,065,875
2. Tại ngày cuối kỳ	158,892,325,667	46,304,497,777	19,880,796,063	382,320,204	266,196,076	225,726,135,787

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
 Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Đình, phường Thanh Châu, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

01/01/2022

31/12/2022

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	50,344,324,315	50,344,324,315	84,039,789,901	164,907,409,685	131,211,944,099	131,211,944,099
Vay ngân hàng VND	18,717,179,315	18,717,179,315	22,319,469,901	79,192,409,685	75,590,119,099	75,590,119,099
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	-	17,289,254,000	17,289,254,000	17,289,254,000
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	25,000,000,000	25,000,000,000	25,000,000,000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	14,217,179,315	14,217,179,315	13,319,469,901	22,903,155,685	23,800,865,099	23,800,865,099
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	4,500,000,000	4,500,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	4,500,000,000	4,500,000,000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	1,290,000,000	1,290,000,000	1,290,000,000	840,000,000	840,000,000	840,000,000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	1,290,000,000	1,290,000,000	1,290,000,000	840,000,000	840,000,000	840,000,000
Vay cá nhân và tổ chức khác	30,337,145,000	30,337,145,000	60,430,320,000	84,875,000,000	54,781,825,000	54,781,825,000
- Ông Vũ Đức Quý	-	-	10,000,000,000	15,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
- Bà Đinh Thị Phương Thảo	-	-	12,000,000,000	18,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
- Bà Dương Thị Thu Hiền	-	-	-	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
- Bà Nguyễn Thị Tuyết	-	-	5,000,000,000	10,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
- Bà Nguyễn Thị Kim Chung	-	-	-	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
- Ông Nguyễn Huy Cường	5,000,000,000	5,000,000,000	6,000,000,000	1,000,000,000	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	6,901,825,000	6,901,825,000	15,435,000,000	19,615,000,000	11,081,825,000	11,081,825,000
- Ông Nguyễn Văn Phương	3,700,000,000	3,700,000,000	-	-	3,700,000,000	3,700,000,000
- Bà Vũ Thị Kim Oanh	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-
- Bà Trương Thị Hiền	850,000,000	850,000,000	3,300,000,000	2,450,000,000	-	-
- Bà Vũ Thị Hoa	3,885,320,000	3,885,320,000	6,695,320,000	2,810,000,000	-	-
b) Vay dài hạn	9,854,540,000	9,854,540,000	-	1,673,622,000	11,528,162,000	11,528,162,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mẫu số B 09a-DN/HN			
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	670,000,000	-	1,290,000,000	1,960,000,000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	9,184,540,000	-	383,622,000	9,568,162,000
Cộng	60,198,864,315	60,198,864,315	84,039,789,901	142,740,106,099

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá	840,476,733,461	122,031,301,569	-	962,508,035,030
Cơ sở hạ tầng	840,476,733,461	122,031,301,569	-	962,508,035,030
Giá trị hao mòn lũy kế	815,912,655,818	130,306,516,451	-	946,219,172,269
Cơ sở hạ tầng	815,912,655,818	130,306,516,451	-	946,219,172,269
Giá trị còn lại	24,564,077,643	(8,275,214,882)	-	16,288,862,761
Cơ sở hạ tầng	24,564,077,643	(8,275,214,882)	-	16,288,862,761

5.13 Lợi thế thương mại

- a) Ngắn hạn
 b) Dài hạn

Giá trị lợi thế thương mại đầu năm	15,469,050,860
Lợi thế thương mại tăng trong kỳ	-
Giá trị lợi thế thương mại giảm do chuyển nhượng một phần vốn góp	-
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	2,209,864,408
Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối kỳ kế toán	13,259,186,452
Cộng	13,259,186,452

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	96,286,541,744	96,286,541,744	101,287,492,701	101,287,492,701
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	39,249,966,000	39,249,966,000	44,340,617,400	44,340,617,400
- Trung tâm Phát triển Quỹ Đất huyện Duy Tiên	26,631,000,000	26,631,000,000	26,631,000,000	26,631,000,000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	12,618,966,000	12,618,966,000	17,709,617,400	17,709,617,400
Các khoản phải trả người bán khác	57,036,575,744	57,036,575,744	56,946,875,301	56,946,875,301
Cộng	96,286,541,744	96,286,541,744	101,287,492,701	101,287,492,701

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn

c) Phải trả người bán là các bên liên quan

5.15 Người mua trả tiền trước

a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT	28,618,399,800	28,618,399,800
- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	50,798,017,600	50,798,017,600
- Công ty TNHH YKK Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	-	77,124,846,870
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	3,067,502,740	6,317,264,010
Cộng	82,483,920,140	162,858,528,280

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	31/12/2022
- Thuế GTGT	2,859,591,646	52,013,506,097	54,873,097,743	-
- Thuế TNDN	49,927,753,045	36,923,538,861	54,293,563,961	32,557,727,945
- Thuế TNCN	1,056,238,810	822,761,329	1,877,853,406	1,146,733
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	170,158,476	254,764,990	325,254,798	99,668,668
- Thuế tài nguyên	1,585,051,672	2,215,734,248	3,704,785,920	96,000,000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	734,800,000	1,069,341,628	1,804,141,628	-
Cộng	56,333,593,649	93,299,647,153	116,878,697,456	32,754,543,346
b) Phải thu				
- Thuế TNDN	5,122,991	-	169,447,440	174,570,431
- Thuế TNCN			127,322	127,322
- Thuế GTGT			4,558,344,743	4,558,344,743
Cộng	5,122,991	-	4,727,919,505	4,733,042,496

	31/12/2022	01/01/2022
5.17 Chi phí phải trả	14,368,082,246	6,666,362,246
a) Ngắn hạn	187,000,000	187,000,000
- Trích trước chi phí kiểm toán		
- Chi phí thi công phải trả	14,181,082,246	6,479,362,246
b) Dài hạn	327,676,840,018	424,547,284,202
- Chi phí thi công phải trả	327,676,840,018	424,547,284,202
Cộng	342,044,922,264	431,213,646,448

5.18 Các khoản phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	474,317,666	12,224,495,781
- Nhận ký quỹ, ký cược	233,000,000	12,054,787,000
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	57,371,049	1,356,175
- Bảo hiểm y tế	10,124,307	244,112
- Bảo hiểm thất nghiệp	4,499,693	108,494
- Phải trả phải nộp khác	169,322,617	168,000,000
Cộng	474,317,666	12,224,495,781
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	2,191,500,000	2,191,500,000
- Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	24,759,141,793	24,759,141,793
- Phải trả ngân sách Nhà nước (**)	21,885,776,000	21,885,776,000
- Nhận ký quỹ, ký cược	191,721,579,493	312,027,000
Cộng	240,557,997,286	49,148,444,793

(*) Nhận tiền đầu tư hợp tác kinh doanh tại Chi nhánh Duy Tiên.

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

5.19 Dự phòng phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
b) Dài hạn	223,044,130,903	196,049,710,005
- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ	223,044,130,903	196,049,710,005
Cộng	223,044,130,903	196,049,710,005

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.20 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	274,955,530,000	187,552,011,674	31,131,035,207	160,252,961,905	653,891,538,786
Tăng vốn năm trước	32,404,720,000	-	-	-	32,404,720,000
Lãi trong năm trước	-	66,586,085,071	-	119,193,005,418	185,779,090,489
Tăng khác	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	(44,580,382,839)	37,437,704,057	(79,273,834,808)	(86,416,513,590)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	307,360,250,000	209,557,713,906	68,568,739,264	200,172,132,515	785,658,835,685
Tăng vốn trong năm nay (i)	116,792,640,000	-	-	-	116,792,640,000
Lãi trong kỳ này	-	48,120,497,964	-	93,334,035,589	141,454,533,553
Tăng khác	-	-	37,097,961,683	-	37,097,961,683
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	(46,610,259,551)	-	(93,656,180,406)	(140,266,439,957)
Số dư cuối kỳ	424,152,890,000	211,067,952,319	105,666,700,947	199,849,987,698	940,737,530,964

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2022	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	29.82%	126,480,850,000	89,152,800,000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5.83%	24,733,740,000	15,423,000,000
- Ông Nguyễn Quang Trí	5.25%	22,257,690,000	16,128,770,000
- Các đối tượng khác	59.10%	250,680,610,000	186,655,680,000
Cộng	100%	424,152,890,000	307,360,250,000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn góp đầu năm	307,360,250,000	274,955,530,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	116,792,640,000	32,404,720,000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	424,152,890,000	307,360,250,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	93,656,180,406	79,273,834,808
	31/12/2022	01/01/2022
Cổ phiếu	42,415,289	30,736,025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42,415,289	30,736,025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42,415,289	30,736,025
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42,415,289	30,736,025
- Cổ phiếu phổ thông	42,415,289	30,736,025
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	13,919,384,454	13,530,018,293
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu		
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	31,951,948	28,845,750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	436	469
Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2022	01/01/2022
	(VND)	(VND)
Quỹ đầu tư phát triển	105,666,700,947	68,568,739,264
Quỹ khen thưởng phúc lợi	5,391,108,612	3,488,649,038
Cộng	111,057,809,559	72,057,388,302

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

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	127,018,672,317	86,946,325,963
Cộng	127,018,672,317	86,946,325,963

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022Mẫu số B 09a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	96,079,504,060	53,088,630,413
Cộng	96,079,504,060	53,088,630,413
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	1,562,812,963	1,029,913,068
Cộng	1,562,812,963	1,029,913,068
6.4 Chi phí tài chính		
Lãi vay	1,379,232,325	1,360,748,656
Cộng	1,379,232,325	1,360,748,656
6.5 Thu nhập khác		
Thu nhập khác	10	107,011,751
Cộng	10	107,011,751
6.6 Chi phí khác		
Các khoản chi phí khác	54,802,356	402,080,840
Cộng	54,802,356	402,080,840
6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:		
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1,454,688,837	1,304,701,436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	568,458,465	423,406,389
Chi phí nhân công	886,230,372	881,295,047
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5,407,929,627	5,480,717,313
Các khoản chi phí bán hàng:	173,127,647	173,965,362
- Chi phí bán hàng khác	173,127,647	173,965,362
Cộng	7,035,746,111	6,785,418,749
6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,989,153,074	7,133,336,639
	3,989,153,074	7,133,336,639

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

8.3 Báo cáo bộ phận

8.3 Báo cáo bộ phận

8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

8.4 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính

8.5 Công cụ tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng công cụ tài chính:

- Rủi ro thị trường

- Rủi ro tín dụng

- Rủi ro thanh khoản

Ban Lãnh đạo chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Lãnh đạo thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Ban Lãnh đạo xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

(iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Lãnh đạo cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
31/12/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	93,054,199,858		93,054,199,858
Phải thu khách hàng	133,563,956,191		133,563,956,191
Đầu tư	290,407,152,783	26,983,261,842	317,390,414,625
Phải thu khác	144,970,000	557,023,386,201	557,168,356,201
Tài sản tài chính khác			-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(37,792,056,452)		(37,792,056,452)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư			-
Tổng cộng	479,378,222,380	584,006,648,043	1,063,384,870,423
Các khoản vay và nợ	50,344,324,315	9,854,540,000	60,198,864,315
Phải trả người bán	96,286,541,744		96,286,541,744
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	14,842,399,912	568,234,837,304	583,077,237,216
Tổng cộng	161,473,265,971	578,089,377,304	739,562,643,275
Chênh lệch thanh khoản thuần	317,904,956,409	5,917,270,739	323,822,227,148
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50,581,787,362		50,581,787,362
Phải thu khách hàng	146,382,526,868		146,382,526,868
Đầu tư	176,804,868,620	26,983,261,842	203,788,130,462
Phải thu khác	651,691,557	521,274,167,121	521,925,858,678
Tài sản tài chính khác			-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(12,474,933,579)		(12,474,933,579)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư			-
Tổng cộng	361,945,940,828	548,257,428,963	910,203,369,791
Các khoản vay và nợ	131,211,944,099	11,528,162,000	142,740,106,099
Phải trả người bán	101,287,492,701		101,287,492,701
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18,890,858,027	473,695,728,995	492,586,587,022
Tổng cộng	251,390,294,827	485,223,890,995	736,614,185,822
Chênh lệch thanh khoản thuần	110,555,646,001	63,033,537,968	173,589,183,969

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

iv Giá trị hợp lý

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng và phải thu khác	133,708,926,191	147,034,218,425	95,916,869,739	134,559,284,846
Tài sản khác	559,478,184,869	604,696,355,307	559,478,184,869	604,696,355,307
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	26,983,261,842	26,983,261,842	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	93,054,199,858	50,581,787,362	93,054,199,858	50,581,787,362
Tổng cộng	813,224,572,760	829,295,622,936	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	60,198,864,315	142,740,106,099	60,198,864,315	142,740,106,099
Phải trả người bán	96,286,541,744	101,287,492,701	96,286,541,744	101,287,492,701
Phải trả khác	241,032,314,952	61,372,940,574	241,032,314,952	61,372,940,574
Tổng cộng	397,517,721,011	305,400,539,374	397,517,721,011	305,400,539,374

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh theo quy định tại điều 28 Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2022 và ngày 01/01/2022. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

8.6 Thông tin về các bên liên quanCác bên liên quan:

Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cương	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Hà Nam	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Thuý	Hà Nội	Thành viên HĐQT
Ông Trần Việt Đức	Hà Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Hà Nam	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Quang Anh	Hà Nam	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Ông Phạm Văn Hà	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Cùng thành viên chủ chốt

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

Lương và thù lao chi trả trong kỳ cho các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng:

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT	106,506,579	102,387,747
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	25,918,077	18,700,385

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	17,775,000	12,327,231
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	17,775,000	12,114,692
Nguyễn Đức Dự	Thành viên Ban kiểm soát	25,280,000	22,400,000
Ông Phạm Văn Hà	Thành viên Ban kiểm soát	21,527,500	14,672,238
Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	51,289,500	46,959,250
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Giám đốc công ty con	20,823,600	19,985,700
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Giám đốc công ty con	33,272,692	37,140,000
Tổng cộng		320,167,949	286,687,244

8.7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

8.8 Thông tin về hoạt động liên tục

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

8.9 Những thông tin khác

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

Hà Nam, ngày 18 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thanh Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền



Trần Việt Đức