

Số: 34 /2023/DTD/CBTT

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 10, 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 kiểm toán (BCTCKT) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTCKT năm 2022

- BCTCKT năm 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 1 Điều 10, 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

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệch trên 5% so với BCTC trước kiểm toán?



Có

Không

Văn bản giải trình lợi nhuận chênh lệch trên 5% so với báo cáo trước kiểm toán:

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 01/2022 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 42

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

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 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 25 ngày 16 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700194008 thay đổi lần thứ 25 cấp ngày 16 tháng 03 năm 2023 là 429.087.890.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi chín tỷ, không trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng chẵn./.*).

2. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát

Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT
- Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT
- Ông Vũ Sơn Tùng	Thành viên HĐQT độc lập (*)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 – 2025.

Thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng giám đốc

Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên :</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban (Từ ngày 23/04/2022) (**)
- Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng ban (Đến ngày 22/04/2022) (**)
- Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên (Từ ngày 22/04/2022) (**)

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 về việc bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. Trụ sở

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

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Sau ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thường cho cán bộ, công nhân viên và đã nhận được Công văn số 922/UBCK-QLCB về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt ngày 01/03/2023.

Công ty đã thay đổi Đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên 429.087.890.000 VND theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25 ngày 16/03/2023.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ý kiến của Ban Tổng giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

Số: 31 /2023/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt**

Chúng tôi, Công ty TNHH PKF Việt Nam đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 27 tháng 03 năm 2023, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 42 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam



Dương Thị Thảo

Phó Tổng giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0162-2023-242-1

Nguyễn Văn Dũng

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0156-2023-242-1

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

Mẫu số B 01-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		624.623.025.122	519.472.160.093
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	178.366.571.199	50.581.787.362
1. Tiền	111		93.366.571.199	30.405.787.362
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.000.000.000	20.176.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		205.407.152.783	176.804.868.620
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	205.407.152.783	176.804.868.620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		100.612.466.635	151.451.445.219
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	131.911.234.478	146.382.526.868
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	7.572.183.884	16.892.160.373
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	183.177.225	651.691.557
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(39.054.128.952)	(12.474.933.579)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	115.983.541.500	111.665.786.199
1. Hàng tồn kho	141		115.983.541.500	111.665.786.199
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.253.293.005	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		22.645.720.903	28.376.031.263
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	933.730.287	5.122.991
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.411.122.218.894	1.424.399.926.991
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		556.622.165.834	521.274.167.121
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	556.622.165.834	521.274.167.121
II. Tài sản cố định	220		227.259.314.152	235.812.065.875
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	227.259.314.152	235.812.065.875
- Nguyên giá	222		341.505.896.030	332.087.568.897
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.246.581.878)	(96.275.503.022)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	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	557.465.898.123	575.728.082.614
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		557.465.898.123	575.728.082.614
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	24.655.863.914	26.983.261.842
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.655.863.914	26.983.261.842
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.830.114.110	40.038.271.896
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	6.194.160.238	11.878.632.011
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		9.376.767.420	12.690.589.025
3. Lợi thế thương mại	269	5.12	13.259.186.452	15.469.050.860
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.035.745.244.016	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 (tiếp theo)

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.082.031.464.120	1.158.213.251.399
I. Nợ ngắn hạn	310		469.533.187.774	474.536.302.767
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	97.363.747.212	101.287.492.701
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	80.039.551.387	162.858.528.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	31.626.959.862	56.333.593.649
4. Phải trả người lao động	314		257.058.542	258.336.971
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	13.949.720.000	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	5.17	191.806.897.159	12.224.495.781
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	49.086.145.000	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		612.498.276.346	683.676.948.632
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	327.676.840.018	424.547.284.202
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	49.069.417.793	49.148.444.793
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	10.304.540.000	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	5.18	223.044.130.903	196.049.710.005
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		953.713.779.896	785.658.835.685
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	953.713.779.896	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.666.700.947	68.568.739.264
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		212.592.338.673	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		106.076.386.564	119.193.005.418
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		211.301.850.276	209.557.713.906
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.035.745.244.016	1.943.872.087.084

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Dương Thị Thu Hiền

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 Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	582.012.928.471	693.305.058.688
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	77.959.455	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		581.934.969.016	693.305.058.688
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	343.834.370.732	397.611.148.883
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		238.100.598.284	295.693.909.805
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	6.774.970.052	9.515.817.529
7. Chi phí tài chính	22	6.5	3.957.419.330	3.967.595.783
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.923.147.378	3.966.347.283
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.327.397.928)	(3.929.541.374)
9. Chi phí bán hàng	25	6.8	669.969.225	796.854.400
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	43.536.272.288	64.829.986.825
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		194.384.509.565	231.685.748.952
12. Thu nhập khác	31	6.6	336.106.229	2.374.604.400
13. Chi phí khác	32	6.7	1.190.425.022	1.153.543.437
14. Lợi nhuận khác	40		(854.318.793)	1.221.060.963
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		193.530.190.772	232.906.809.915
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	35.785.586.682	51.364.572.630
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.313.821.605	(4.236.853.204)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		154.430.782.485	185.779.090.489
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		106.076.386.564	119.193.005.418
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	62		48.354.395.921	66.586.085.071
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.21	3.201	4.132
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	5.21	3.201	4.132

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

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

Mẫu số B 03-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		193.530.190.772	232.906.809.915
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		151.711.377.897	199.032.761.353
- Các khoản dự phòng	03		53.386.616.271	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		34.271.952	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.933.072.124)	(7.949.720.693)
- Chi phí lãi vay	06		3.923.147.378	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		398.652.532.146	474.152.288.015
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.972.690.833)	(8.623.001.825)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.317.755.301)	(32.791.468.571)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(97.029.337.624)	(383.380.351.963)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.597.748.397	(1.573.950.440)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.923.147.378)	(3.966.347.283)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(54.296.513.961)	(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		241.710.835.446	(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		(70.759.264.447)	(10.740.024.205)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		573.200.000	6.924.534.917
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(220.252.284.163)	(141.977.770.369)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		191.650.000.000	162.301.000.000
5. 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		(92.013.378.558)	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

Mẫu số B 03-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		61.471.020.000	-
2. 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	7.3	79.701.789.901	134.212.414.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.4	(163.051.211.000)	(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		(21.878.401.099)	(11.912.178.171)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		127.819.055.789	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		(34.271.952)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		178.366.571.199	50.581.787.362

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP

Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 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 25 ngày 16 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700194008 thay đổi lần thứ 25 cấp ngày 16 tháng 03 năm 2023 là 429.087.890.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi chín tỷ, không trăm tám mươi bảy 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 35KV 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.

Tổng số người lao động tại ngày 31/12/2022: 120 người.

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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 (tiếp theo)**Mẫu số B09-DN/HN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty có công ty con như sau:

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN 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 KCN 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 các 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, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 14 tháng 05 năm 2020
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam thay đổi lần thứ nhất ngày 14/05/2020 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:

<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 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 (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 Dỹ Phố, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về quản lý của các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

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 (bao gồm: Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam) 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.

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.

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 năm tài chính 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 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 kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

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 hợp nhất 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:

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

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

- 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 năm tài chính.

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", Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và theo các quy định của pháp luật.

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 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng cho toàn bộ thời gian cho thuê.

4.7. 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.

4.8. 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, 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.

4.9. 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.

4.10. 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 năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm: chi phí kiểm toán, chi phí thi công. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.11. 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.

4.12. 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.
- (vi) Doanh thu đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng ghi nhận 1 lần tương ứng với số tiền nhận trước.
- (vii) Thu nhập khác là khoản thu được từ các hoạt động khác ngoài các hoạt động đã nêu trên.

4.13. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm trừ doanh thu là các khoản: Hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán trong năm của Công ty.

4.14. Giá vốn hàng bán

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

4.15. Chi phí lãi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay

4.16. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

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.

4.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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: 8% và 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%. Đối với thuế TNDN của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam áp dụng thuế suất TNDN 20% đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng, giảm 50% số thuế đối với các hoạt động khác.

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

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

4.18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm 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.

4.19. 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.

4.20. 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 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:

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

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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.

Giao dịch với các bên liên quan trong năm được trình bày ở Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất số 8.6.

4.21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định phân biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh (chính yếu)

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm, hoạt động xây dựng, cho thuê cơ sở hạ tầng, bán xăng dầu và hoạt động khác.

Khu vực địa lý (thứ yếu)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa 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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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

		31/12/2022	01/01/2022
5.1	Tiền và các khoản tương đương tiền		
	Tiền mặt	1.924.273.681	2.572.847.732
	Tiền gửi ngân hàng	91.442.297.518	27.832.939.630
	Các khoản tương đương tiền (*)	85.000.000.000	20.176.000.000
	Cộng	178.366.571.199	50.581.787.362
	(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, số tiền là 85 tỷ đồng.		
5.2	Phải thu khách hàng		
		31/12/2022	01/01/2022
	a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	131.911.234.478	146.382.526.868
	Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm tỷ trọng lớn trên tổng khoản phải thu)	79.817.978.800	91.718.642.400
	- Ban QLDA Xây dựng thành phố Phủ Lý - Cụm CN Kien Khê I	35.153.261.000	41.900.000.000
	- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	37.038.055.400	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	52.093.255.678	54.663.884.468
	Cộng	131.911.234.478	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	37.038.055.400	36.368.257.700
	Cộng	37.038.055.400	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	-	8.999.999.900
	- Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Toà nhà An Thịnh	1.000.403.580	1.000.403.580
	- Công ty Cổ phần 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 Thương mại Huyền Quý	1.023.679.000	-
	- Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Hà Nam	860.642.000	860.642.000
	- Các công ty khác	2.428.559.304	3.772.214.893
	Cộng	7.572.183.884	16.892.160.373
5.4	Phải thu khác		
		31/12/2022	01/01/2022
		Giá trị	Dự phòng
	a) Ngắn hạn	183.177.225	-
	- Phải thu khác	138.207.225	-
	- Tạm ứng	27.918.000	-
	- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	17.052.000	-
	b) Dài hạn	556.622.165.834	-
	- Phải thu dài hạn khác	555.974.605.152	-
	+ Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1)	30.774.529.600	-
	+ Tiền GPMB (2)	504.385.635.152	-
	+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (3)	13.525.186.400	-
	+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (4)	7.289.254.000	-
	- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	647.560.682	-
	Cộng	556.805.343.059	-
		651.691.557	-
		501.721.557	-
		132.918.000	-
		17.052.000	-
		521.274.167.121	-
		520.711.072.752	-
		29.462.293.600	-
		479.959.525.152	-
		4.000.000.000	-
		7.289.254.000	-
		563.094.369	-
		521.925.858.678	-

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

5.4 Phải thu khác (tiếp theo)**c) Phải thu khác là các bên liên quan**

(1) 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).

(2) Tiền tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quý 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.

(3) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quý 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".

(4) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quý 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	-
Công cụ, dụng cụ	26.767.100	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	100.727.040.471	-	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	115.983.541.500	-	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 phân bổ công cụ dụng cụ	673.841.815	587.118.439
b) Dài hạn	6.194.160.238	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	3.357.342.390	5.109.012.439
Cộng	6.868.002.053	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	557.465.898.123	575.728.082.614
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	74.810.612.634	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	480.141.782.948	567.577.008.082
Cộng	557.465.898.123	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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.8 . NỢ XẤU**Mẫu số B 09-DN/HN**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
- Các khoản phải thu ngắn hạn	39.864.584.169	810.455.217	(39.054.128.952)	39.194.786.469
+ Ban GPMB BTHT và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	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
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	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
+ Trường THPT Phủ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000
+ UBND thị trấn Kien Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000
+ Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu chế biến Bình Nghĩa	71.461.000	-	(71.461.000)	71.461.000
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	50.006.030	-	(50.006.030)	50.006.030
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	(24.700.000)	24.700.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Việt	5.890.000	-	(5.890.000)	5.890.000
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	(57.300.000)	57.300.000
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	57.800.001	-	(57.800.001)	57.800.001
+ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	40.389.998	-	(40.389.998)	40.389.998
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	(61.245.000)	61.245.000
+ Xí nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	(33.214.400)	33.214.400
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu	50.600.000	-	(50.600.000)	50.600.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	(657.610.000)	657.610.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	(553.862.500)	553.862.500
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	37.038.055.400	810.455.217	(36.227.600.183)	36.368.257.700
Cộng	39.864.584.169	810.455.217	(39.054.128.952)	39.194.786.469
				26.719.852.890
				(12.474.933.579)

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	205.407.152.783	205.407.152.783	-	176.804.868.620
Cộng	205.407.152.783	205.407.152.783	-	176.804.868.620

(i) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 12 tháng, chi tiết tại các ngân hàng như sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2022/HĐTĐ-DN ngày 24/08/2022 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 20 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,8%/năm, trả lãi cuối kỳ.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/HĐTĐ-DN ngày 03/08/2022 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 10 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,8%/năm.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030086671723 ngày 20/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 30 tỷ đồng, lãi suất 11%/năm.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số EA 117702 ngày 19/10/2022 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 7 tháng, số tiền 40 tỷ đồng, lãi suất 8,05%.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0060/211222/HĐTĐ/SHB.113000 ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 30 tỷ đồng, lãi suất 10,8%/năm.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 19122022/HĐTĐ/MSB- KCN Đồng Văn III, ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 20 tỷ đồng, lãi suất 9,5%/năm.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/3324691/HĐTĐ ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 30 tỷ đồng, lãi suất 8,2%/năm.
 - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 384/2022/44688 ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 20 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8%/năm.
- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 05/03/2022 số tiền là 5.105.234.450 VND.
- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2022 số tiền là 301.918.333 VND.

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính : VND

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính : VND

	31/12/2022	01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc
	39.000.000.000	24.655.863.914	39.000.000.000
	39%	39%	39%
	39.000.000.000	24.655.863.914	39.000.000.000
	39.000.000.000	24.655.863.914	26.983.261.842
			26.983.261.842

- Đầu tư vào Công ty liên kết

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

Cộng

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

- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: Kinh doanh vận tải đường bộ, dịch vụ hải quan, cước tàu nội địa, cước tàu quốc tế...

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	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 năm	2.991.230.837	1.886.851.852	6.851.862.626	-	-	11.729.945.315
- Mua trong năm	577.526.000	1.886.851.852	6.851.862.626	-	-	9.316.240.478
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.413.704.837	-	-	-	-	2.413.704.837
Giảm trong năm	-	-	(2.311.618.182)	-	-	(2.311.618.182)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.311.618.182)	-	-	(2.311.618.182)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	185.386.164.715	101.817.721.497	48.620.050.241	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 năm	6.503.820.413	7.074.492.261	5.454.224.429	162.459.935	-	19.194.997.038
- Số khấu hao trong năm	6.503.820.413	7.074.492.261	5.454.224.429	162.459.935	-	19.194.997.038
Giảm trong năm	-	-	(1.223.918.182)	-	-	(1.223.918.182)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.223.918.182)	-	-	(1.223.918.182)
Số dư cuối năm	26.642.439.947	54.718.343.877	27.784.754.816	977.310.024	4.123.733.214	114.246.581.878
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 năm	158.743.724.768	47.099.377.620	20.835.295.425	255.466.339	325.450.000	227.259.314.152

- Giá trị còn lại của Tài sản thế chấp cầm cố tại ngày 31/12/2022:

31.743.373.017 VND

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng tại ngày 31/12/2022:

41.326.862.689 VND

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
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
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	122.031.301.569	-	122.031.301.569
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)
- Số khấu hao trong năm	-	(130.306.516.451)	-	(130.306.516.451)
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

5.12 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 năm -

Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm 2.209.864.408

Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối năm tài chính 13.259.186.452**Cộng** 13.259.186.452**5.13 Phải trả người bán**

31/12/2022

01/01/2022

	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	97.363.747.212	97.363.747.212	101.287.492.701	101.287.492.701
Các khoản phải trả người bán chiếm tỷ trọng lớn	59.789.719.898	59.789.719.898	62.528.444.450	62.528.444.450
- Công ty TNHH Nguyễn Kim	7.169.995.000	7.169.995.000	-	-
- Công ty TNHH Huấn Thu	6.507.038.898	6.507.038.898	3.500.000.000	3.500.000.000
- Công ty TNHH Thiết bị Nâng Hải Phòng	6.862.720.000	6.862.720.000	-	-
- 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
- Công ty TNHH Xuân Tường	-	-	3.686.601.250	3.686.601.250
- Công ty TNHH Phong Dân	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Phúc Huỳnh	-	-	5.001.225.800	5.001.225.800
Các khoản phải trả người bán khác	37.574.027.314	37.574.027.314	38.759.048.251	38.759.048.251
Cộng	97.363.747.212	97.363.747.212	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**

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

5.14 Người mua trả tiền trước**31/12/2022****01/01/2022****a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

- 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	623.133.987	6.317.264.010

Cộng**80.039.551.387** **162.858.528.280****b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan****5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

a) Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	31/12/2022
- Thuế GTGT	2.859.591.646	52.079.551.838	54.939.143.484	-
- Thuế TNDN	49.927.753.045	35.785.586.682	54.296.513.961	31.416.825.766
- Thuế TNCN	1.056.238.810	836.207.346	1.877.980.728	14.465.428
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	170.158.476	372.307.012	442.796.820	99.668.668
- Thuế Tài nguyên	1.585.051.672	2.196.941.288	3.685.992.960	96.000.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	734.800.000	994.300.341	1.729.100.341	-
Cộng	56.333.593.649	92.264.894.507	116.971.528.294	31.626.959.862

b) Phải thu**01/01/2022****Số phải thu****Số đã thu/ bù trừ trong năm****31/12/2022**

- Thuế GTGT nộp thừa	-	-	759.159.856	759.159.856
- Thuế TNDN	5.122.991	-	169.447.440	174.570.431
Cộng	5.122.991	-	928.607.296	933.730.287

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.16 Chi phí phải trả**31/12/2022****01/01/2022****a) Ngắn hạn****13.949.720.000** **6.666.362.246**

- Trích trước chi phí kiểm toán	106.000.000	187.000.000
- Chi phí thi công phải trả	13.843.720.000	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**341.626.560.018** **431.213.646.448**

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

5.17 Các khoản phải trả khác**a) Ngắn hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược
- Bảo hiểm xã hội
- Bảo hiểm y tế
- Bảo hiểm thất nghiệp
- Phải trả phải nộp khác

b) Dài hạn

- Phải trả dài hạn khác
- + Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)
- + Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam
- + Phải trả Ngân sách Nhà nước (**)
- Nhận ký quỹ, ký cược

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	191.806.897.159	12.224.495.781
- Nhận ký quỹ, ký cược	191.721.579.493	12.054.787.000
- 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	13.322.617	168.000.000
b) Dài hạn	49.069.417.793	49.148.444.793
- Phải trả dài hạn khác	48.836.417.793	48.836.417.793
+ 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	233.000.000	312.027.000
Cộng	240.876.314.952	61.372.940.574

(*) 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.

5.18 Dự phòng phải trả**a) Ngắn hạn****b) Dài hạn**

- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	-	-
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 Phú Lý, tỉnh Hà Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.19 Vay và nợ thuê tài chính**Mẫu số B 09-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	49.086.145.000	49.086.145.000	80.541.789.901	162.667.589.000	131.211.944.099	131.211.944.099
Vay ngân hàng VND	17.805.000.000	17.805.000.000	22.319.469.901	80.104.589.000	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 TMCP 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 (1)	13.305.000.000	13.305.000.000	13.319.469.901	23.815.335.000	23.800.865.099	23.800.865.099
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	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	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (3)	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác (4)	30.441.145.000	30.441.145.000	57.382.320.000	81.723.000.000	54.781.825.000	54.781.825.000
- Vũ Đức Quý	-	-	10.000.000.000	15.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Đinh Thị Phương Thảo	-	-	12.000.000.000	18.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Dương Thị Thu Hiền	-	-	5.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
- Nguyễn Thị Tuyết	-	-	-	10.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Kim Chung	-	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
- Bà Vũ Thị Hoa	3.645.320.000	3.645.320.000	6.695.320.000	3.050.000.000	-	-
- Bà Trương Thị Hiền	360.000.000	360.000.000	3.300.000.000	2.940.000.000	-	-
- Bà Vũ Thị Kim Oanh	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
- 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 Huy Cường	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	6.735.825.000	6.735.825.000	12.387.000.000	16.733.000.000	11.081.825.000	11.081.825.000
- Ông Nguyễn Văn Phụng	3.700.000.000	3.700.000.000	-	-	3.700.000.000	3.700.000.000

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	Mẫu số B 09-DN/HN					
b) Vay dài hạn	10.304.540.000	10.304.540.000	-	1.223.622.000	11.528.162.000	11.528.162.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam(3)	1.120.000.000	1.120.000.000	-	840.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (5)	9.184.540.000	9.184.540.000	-	383.622.000	9.568.162.000	9.568.162.000
Cộng	59.390.685.000	59.390.685.000	80.541.789.901	163.891.211.000	142.740.106.099	142.740.106.099
Vay và nợ thuê tài chính là bên liên quan						
- 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 Huy Cương	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	6.735.825.000	6.735.825.000	12.387.000.000	16.733.000.000	11.081.825.000	11.081.825.000
Cộng	22.735.825.000	22.735.825.000	18.387.000.000	16.733.000.000	21.081.825.000	21.081.825.000

Chi tiết các khoản vay như sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 446/22/HĐHM/NQ71 ngày 27/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, hạn mức cho vay 13.590.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, thời hạn vay tối đa 12 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, lãi suất vay hiện tại là 9,5%/năm, mục đích vay: tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tài sản đảm bảo là các sổ tiết kiệm của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tâm, vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương - bà Phạm Thị Loan và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm.
- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 436/22/HĐHM/NQ71 ngày 28/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, tổng hạn mức 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba.
- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 138/20/HĐHM/5C92 ngày 28/04/2020 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng số tiền cho vay là : 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ, mục đích vay: thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 0015/20200401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển máy Việt Nam, tài sản đảm bảo là 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.
- Vay cá nhân và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Trí Dũng là các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng, không lãi suất và không có tài sản thế chấp.
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019, số tiền vay: 10.942.888.002 VNĐ, thời hạn vay là 21 năm, lãi suất: 2%/năm, mục đích vay: thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết, tài sản đảm bảo: nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết.

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09-DN/HN

5.20 Vốn chủ sở hữu**a) 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
Phân phối lợi nhuận	-	(44.580.382.839)	37.437.704.057	(79.273.834.808)	(86.416.513.590)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	307.360.250.000	209.557.713.906	68.568.739.264	200.172.132.515	785.658.835.685
Tăng vốn trong năm (*)	116.792.640.000	-	-	-	116.792.640.000
Lãi trong năm	-	48.354.395.921	-	106.076.386.564	154.430.782.485
Tăng khác	-	-	37.097.961.683	-	37.097.961.683
Phân phối lợi nhuận (*)	-	(46.610.259.551)	-	(93.656.180.406)	(140.266.439.957)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	424.152.890.000	211.301.850.276	105.666.700.947	212.592.338.673	953.713.779.896

(*) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn 2 đợt, chi tiết như sau:

- Đợt 1: Trả cổ tức bằng cổ phiếu: 55.321.620.000 VNĐ và đã được UBCKNN thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Công văn số 6772/UBCK-QLCB ngày 10/10/2022.

- Đợt 2: Chào bán cổ phiếu ra công chúng: 61.471.020.000 VNĐ và đã được UBCKNN thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Công văn số 7733/UBCK-QLCB ngày 22/11/2022.

Tổng cộng

(*) Trong năm, Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận như sau:

Trả cổ tức bằng cổ phiếu

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi

Trích quỹ đầu tư phát triển

Tổng cộng

55.321.620.000

61.471.020.000

116.792.640.000

55.321.620.000

1.236.598.723

37.097.961.683

93.656.180.406

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

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
- Các đối tượng khác	64,35%	272.938.300.000	202.784.450.000
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		Năm nay	Năm trước
- Vốn góp đầu năm		307.360.250.000	274.955.530.000
- Vốn góp tăng trong năm		116.792.640.000	32.404.720.000
- Vốn góp giảm trong năm		-	-
- Vốn góp cuối năm		424.152.890.000	307.360.250.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		93.656.180.406	79.273.834.808
Cổ phiếu		31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		42.415.289	24.580.997
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		42.415.289	30.736.025
- Cổ phiếu phổ thông		42.415.289	30.736.025
- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại			
- 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		-	-
5.21 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu		Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế		106.076.386.564	119.193.005.418
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu		-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm		33.143.583	28.845.750
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu		3.201	4.132
Các quỹ của doanh nghiệp		31/12/2022	01/01/2022
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
5.22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		31/12/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại			
+ USD			
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam		125,99	146,43
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -CN Hà Nam		6.183,00	6.183,00
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân		0,17	15,85
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hà Nam		10.165,00	10.165,00
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Hà Nam		1,70	1,70
Tổng		16.475,86	16.511,98
5.23 CÁC THÔNG TIN KHÁC DO DOANH NGHIỆP TỰ GIẢI TRÌNH, THUYẾT MINH			

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		Năm nay	Năm trước
6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán bê tông		46.590.035.969	43.878.170.087
- Doanh thu xây lắp		68.389.657.553	126.776.295.405
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý		346.821.302.053	449.982.479.262
- Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu		89.077.251.109	37.153.009.900
- Doanh thu khác		31.134.681.787	35.515.104.034
Cộng		582.012.928.471	693.305.058.688
Doanh thu các bên liên quan		616.607.000	608.907.000
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam		616.607.000	608.907.000
Cộng		616.607.000	608.907.000
6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu		Năm nay	Năm trước
Giảm giá hàng bán		77.959.455	-
Cộng		77.959.455	-
6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán bê tông		43.820.038.294	41.135.182.060
- Giá vốn xây lắp		46.669.100.898	112.067.992.611
- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý		144.807.343.294	180.355.315.286
- Giá vốn bán hàng hóa xăng dầu		87.673.192.274	36.024.925.487
- Giá vốn khác		20.864.695.972	28.027.733.439
Cộng		343.834.370.732	397.611.148.883
6.4 Doanh thu hoạt động tài chính		Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay		6.774.970.052	9.515.817.529
Cộng		6.774.970.052	9.515.817.529
6.5 Chi phí tài chính		Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay		3.923.147.378	3.966.347.283
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		-	1.248.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		34.271.952	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư		-	-
Cộng		3.957.419.330	3.967.595.783
6.6 Thu nhập khác		Năm nay	Năm trước
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định		93.200.000	2.288.863.974
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý		-	3.994.761.852
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định		93.200.000	6.283.625.826
Các khoản thu nhập khác		242.906.229	85.740.426
Cộng		336.106.229	2.374.604.400
6.7 Chi phí khác		Năm nay	Năm trước
Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định		607.700.000	268.162.127
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý		1.087.700.000	909.071.218
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định		480.000.000	640.909.091
Phạt chậm nộp		-	48.271.977
Các khoản phạt vi phạm hành chính		482.725.022	389.617.829
Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa		-	50.000.000
Chi ủng hộ Covid 19		-	300.000.000
Chi ủng hộ lắp camera an ninh, nông thôn		-	60.000.000
Chi ủng hộ quỹ phòng chống thiên tai		100.000.000	-
Các khoản chi phí khác		-	37.491.504
Cộng		1.190.425.022	1.153.543.437

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
6.8 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:	43.536.272.288	64.829.986.825
Chi tiết các khoản chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	32.800.226.915	52.132.797.959
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.495.320.614	1.275.491.397
Chi phí nhân công	4.725.710.928	3.811.130.797
Chi phí dự phòng	26.579.195.373	46.196.090.157
Chi phí thuê mặt bằng	-	850.085.608
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.736.045.373	12.697.188.866
Các khoản chi phí bán hàng:	669.969.225	796.854.400
Chi phí nhân công	499.294.953	630.610.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.474.475	64.789.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.520.793	79.252.532
Chi phí bằng tiền khác	37.679.004	22.200.896
6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	166.480.467.447	245.521.777.230
Chi phí nhân công	12.168.980.810	36.443.481.877
Chi phí khấu hao tài sản cố định	149.501.513.489	196.822.896.946
Chi phí dự phòng	55.901.014.199	46.196.090.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.710.955.730	17.977.522.848
Chi phí bằng tiền khác	12.061.047.683	6.892.543.275
Cộng	432.823.979.358	549.854.312.333
6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	2.296.785.244	4.534.647.632
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	33.488.801.438	46.648.825.935
+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	-	181.099.063
	35.785.586.682	51.364.572.630
7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT		
7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
7.2 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng		
7.3 Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	79.701.789.901	134.212.414.000
Cộng	79.701.789.901	134.212.414.000
7.4 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Số tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	163.051.211.000	137.875.926.271
Cộng	163.051.211.000	137.875.926.271
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 quan trọng phát sinh trong năm tài chính		

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

8.3 Báo cáo bộ phận

8.3.1 Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (chính yếu)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của công ty như sau:

Năm 2022

Chỉ tiêu	Bán bê tông	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Bán xăng dầu	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	46.590.035.969	68.389.657.553	346.821.302.053	89.077.251.109	31.134.681.787	582.012.928.471
Giảm trừ doanh thu	-	77.959.455	-	-	-	77.959.455
Giá vốn	43.820.038.294	46.669.100.898	144.807.343.294	87.673.192.274	20.864.695.972	343.834.370.732
Lợi nhuận gộp	2.769.997.675	21.720.556.655	202.013.958.759	1.404.058.835	10.269.985.815	238.100.598.284
Tổng tài sản						2.035.745.244.016
Nợ phải trả						1.082.031.464.120

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

70.759.264.447

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn

155.139.626.707

Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)

-

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN/HN

Năm 2021	Chi tiêu	Bán bê tông	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Bán xăng dầu	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu		43.878.170.087	126.776.295.405	449.982.479.262	37.153.009.900	35.515.104.034	693.305.058.688
Giảm trừ doanh thu		-	-	-	-	-	-
Giá vốn		41.135.182.060	112.067.992.611	180.355.315.286	36.024.925.487	28.027.733.439	397.611.148.883
Lợi nhuận gộp		2.742.988.027	14.708.302.794	269.627.163.976	1.128.084.413	7.487.370.595	295.693.909.805
Tổng tài sản							1.943.872.087.084
Nợ phải trả							1.158.213.251.399
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác							10.740.024.205
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn							206.531.368.095
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)							-

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

8.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Sau ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ, công nhân viên và đã nhận được Công văn số 922/UBCK-QLCB về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt ngày 01/03/2023.

Công ty đã thay đổi Đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên 429.087.890.000 VND theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25 ngày 16/03/2023.

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 Tổng giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng giám đốc 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 Tổng giám đốc 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.

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

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 năm 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.

(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			
Giá trị ghi sổ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	178.366.571.199	-	178.366.571.199
Phải thu khách hàng	131.911.234.478	-	131.911.234.478
Đầu tư	205.407.152.783	24.655.863.914	230.063.016.697
Phải thu khác	183.177.225	556.622.165.834	556.805.343.059
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(39.054.128.952)	-	(39.054.128.952)
Tổng cộng	476.814.006.733	581.278.029.748	1.058.092.036.481
Các khoản vay và nợ	49.086.145.000	10.304.540.000	59.390.685.000
Phải trả người bán	97.363.747.212	-	97.363.747.212
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	205.756.617.159	376.746.257.811	582.502.874.970
Tổng cộng	352.206.509.371	387.050.797.811	739.257.307.182
Chênh lệch thanh khoản thuần	124.607.497.362	194.227.231.937	318.834.729.299
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2022			
Giá trị ghi sổ			
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
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.474.933.579)	-	(12.474.933.579)
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.

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

(iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ được tính bằng giá gốc 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				
Tiền và các khoản tương đương tiền	178.366.571.199	50.581.787.362	178.366.571.199	50.581.787.362
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	205.407.152.783	176.804.868.620	205.407.152.783	176.804.868.620
Phải thu khách hàng và phải thu khác	688.716.577.537	655.833.451.967	649.662.448.585	643.358.518.388
Tài sản khác	581.719.191.128	604.696.355.307	581.719.191.128	604.696.355.307
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	230.063.016.697	203.788.130.462	(*)	(*)
Tổng cộng	1.705.905.938.145	1.641.122.806.356	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	59.390.685.000	142.740.106.099	59.390.685.000	142.740.106.099
Phải trả người bán	97.363.747.212	101.287.492.701	97.363.747.212	101.287.492.701
Phải trả khác	240.876.314.952	61.372.940.574	240.876.314.952	61.372.940.574
Tổng cộng	397.630.747.164	305.400.539.374	397.630.747.164	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 Tổng giám đốc 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 năm 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 có giao dịch với 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 Thuyết	Hà Nội	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Sơn Tùng	Hà Nam	Thành viên HĐQT độc lập
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 (đến ngày 22/04/2022)
Ông Nguyễn Đức Dự	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Ông Phạm Văn Hà	Hà Nam	Trưởng ban kiểm soát (từ ngày 23/04/2022)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Hà Nam	Thành viên Ban kiểm soát (Từ ngày 22/04/2022)
Ông Vũ Anh Tấn	Hà Nam	Phó Giám đốc công ty con

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Anh Đệ	Hà Nam	Phó Giám đốc công ty con
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.

Giao dịch với các bên liên quan:

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính bao gồm:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Bán hàng hóa dịch vụ	678.113.700	669.797.700
	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	8.316.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Vay tiền	-	10.000.000.000
	Bán bê tông	-	155.105.500
	Thu tiền bán bê tông	-	155.105.500

Lương, thưởng và thù lao chi trả trong năm cho các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT	531.068.608	430.767.456
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	182.095.000	91.205.385
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 03/07/2021)	36.000.000	79.234.338
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	65.742.924	58.873.154
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	149.517.924	58.660.615
Ông Vũ Sơn Tùng	Thành viên HĐQT độc lập	36.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên ban Kiểm soát	143.040.000	88.640.000
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban Kiểm soát (từ ngày 23/04/2022)	127.092.076	70.787.115
Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng Ban kiểm soát (đến ngày 22/04/2022)	24.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên ban Kiểm soát	24.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Dương	Phó Giám đốc công ty con	-	297.553.383
Ông Phạm Trung Kiên	Phó Giám đốc công ty con	-	59.957.100
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	188.141.565	88.249.659
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Giám đốc công ty con	81.618.600	19.985.700
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Giám đốc công ty con	238.492.692	149.225.454
Tổng cộng		1.826.809.388	1.493.139.359

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.

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.

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 (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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 27 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP



Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức



**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: 33 /2023/CV

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại
BCTCKT riêng và hợp nhất năm 2022

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

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt
Địa chỉ trụ sở chính : Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố
Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
Mã chứng khoán : **DTD**

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 kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2022; Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2021 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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) hợp nhất năm 2022 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước và có sự chênh lệch quá 5% so với BCTC hợp nhất quý IV/2022 (trước kiểm toán); đồng thời, LNST TNDN tại BCTCKT riêng năm 2022 có chênh lệch quá 5% so với BCTC riêng trước kiểm toán, cụ thể như sau:

Đối với BCTCKT hợp nhất năm 2022, Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 154.430.782.485 đồng, giảm 31.348.308.004 đồng (tương ứng giảm 16,87%) so với cùng kỳ năm trước là 185.779.090.489 đồng, đồng thời tăng 12.976.248.932 đồng (tương ứng tăng 9,17%) so với BCTC trước kiểm toán.

Đối với BCTCKT riêng năm 2022, Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 91.155.320.351 đồng, giảm 7.087.366.021 đồng (tương ứng giảm 7,21%) so với BCTC trước kiểm toán là 98.242.686.372 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022:



Nguyên nhân khiến Lợi nhuận sau thuế giảm chủ yếu do tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2022 giảm so với cùng kỳ. Cụ thể, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 bằng 582.012.928.471 đồng, giảm 111.292.130.217 đồng (tương ứng giảm 16,05%) so với năm 2021, dẫn đến lợi nhuận giảm.

Nguyên nhân khiến LNST tại BCTCKT hợp nhất năm 2022 tăng so với BCTC trước kiểm toán chủ yếu do chi phí Giá vốn hàng bán giảm, cụ thể giá vốn hàng bán tại BCTCKT là 343.834.370.732 đồng, tương ứng giảm 7,1% so với số trước kiểm toán, giúp LNST của công ty tăng lên.

Đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2022:

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến chênh lệch Lợi nhuận sau thuế là do chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp tại BCTCKT riêng 2022 tăng lên so với BCTC trước kiểm toán, trong đó chi phí tài chính tăng 105,88% và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 15,85%.

Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất năm 2022 chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2021 và quá 5% so với trước kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhân

- Như trên;
- HĐQT, BKS để b/c;
- Ban TGD để biết;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VIỆT ĐỨC

