



CTCP ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

# ANNUAL REPORT 2022

---



*(Trang này được cố ý để trống khi in)*

# MỤC LỤC

<b>THÔNGIỆP</b>	<b>5</b>
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi	
<b>01 THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>8</b>
1.1. Tổng quan về Công ty	
1.2. Quá trình hình thành & phát triển	
1.3. Ngành nghề & địa bàn kinh doanh	
<b>02 QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>14</b>
2.1. Mô hình tổ chức	
2.2. Đơn vị trực thuộc, các công ty con, công ty liên kết	
2.3. Nhân sự chủ chốt	
2.4. Định hướng phát triển	
2.5. Rủi ro và quản trị rủi ro	
<b>03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>25</b>
3.1. Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng 2022	
3.2. Tình hình hoạt động SXKD, đầu tư năm 2022	
3.3. Các chỉ tiêu tài chính quan trọng	
<b>04 BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT</b>	<b>38</b>
<b>05 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>40</b>
5.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh	
5.2. Tình hình tài chính	
<b>06 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>45</b>
6.1. Đánh giá kết quả năm 2022	
6.2. Kế hoạch, định hướng năm 2023	
<b>07 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>49</b>
7.1. Chính sách liên quan đến người lao động	
7.2. Môi trường và xã hội	
<b>08 QUAN HỆ CỔ ĐÔNG – NHÀ ĐẦU TƯ</b>	<b>56</b>
8.1. Thông tin cổ phần	
8.2. Cơ cấu cổ đông	
8.3. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư	
<b>09 BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>59</b>

# CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Thuật ngữ	Ý nghĩa
Công ty	CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
TGD/ Phó TGD	Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc
SXKD	Sản xuất kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
ESOP	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
BCTN	Báo cáo thường niên
BCTC	Báo cáo tài chính
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
KCN	Khu Công nghiệp
DT	Doanh thu
LN	Lợi nhuận
BĐS	Bất động sản
ROA	Tỷ số lợi nhuận trên tài sản
ROE	Tỷ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu
ROS	Tỷ số lợi nhuận trên doanh thu
EPS	Lợi nhuận trên mỗi cổ phần



## Thông điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*“Kính thưa các Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Các đơn vị đối tác và toàn thể CBCNV.*

*Năm 2022 là năm toàn thế giới thực hiện khắc phục hậu quả do đại dịch Covid – 19 gây ra. Nền kinh tế thế giới đang trải qua giai đoạn khó khăn: Khủng hoảng kinh tế, lạm phát tăng cao, tình hình chiến sự căng thẳng giữa Ukraine và Nga,... Đối với nền kinh tế Việt Nam, ngành Bất động sản gần như đóng băng, giá nguyên vật liệu tăng cao. Do vậy, năm 2022 là một chặng đường chông gai, đầy khó khăn với ngành Xây dựng và Bất động sản nói chung và Công ty Thành Đạt nói riêng. Tuy nhiên, với năng lực chỉ đạo, điều hành kịp thời của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, nhiều giải pháp phù hợp đã được ban hành nhằm giải quyết khó khăn kịp thời.*

*Đối với ngành nghề xây lắp hạ tầng, vốn là ngành nghề truyền thống và cốt lõi của Công ty, các dự án vẫn tiếp tục được duy trì và thực hiện, nhằm tạo sự ổn định và phát triển bền vững trong tương lai. Nhờ vào các hoạt động đầu tư giá trị gia tăng đã được triển khai từ những năm trước, tạo ra một chuỗi cung ứng phù hợp, Công ty có thể tự cung nhiều nguồn nguyên vật liệu như bê tông, cát,... và tiết kiệm chi phí để hạ giá thành sản phẩm.*

Các mảng đầu tư của Công ty cho đến nay cũng đều mang lại nguồn lợi nhuận lớn. Bắt đầu từ những hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư vào công ty con, giúp tạo ra nguồn doanh thu tài chính ổn định, tăng cường lợi nhuận cho những hoạt động cốt lõi của công ty. Tiêu biểu trong những năm qua là KCN Đồng Văn 3 khi là một trong những tâm điểm thu hút đầu tư của Thành Đạt nói riêng và tỉnh Hà Nam nói chung. Đối với mảng đầu tư Bất động sản, chuỗi dịch vụ khách sạn – bến xe – cây xăng đóng vai trò là một mắt xích trong toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Đặc biệt năm 2023, dự án Cảng Yên Lệnh Bắc được hoàn thành giai đoạn 1, bắt đầu đi vào hoạt động

Trong năm tới, năm 2023, tình hình ngành Bất động sản được dự báo vẫn sẽ có nhiều khó khăn, thử thách. Tuy nhiên, việc nền kinh tế thế giới và nền kinh tế Việt Nam dự báo có dấu hiệu dần hồi phục, dẫn tới có nhiều cơ hội phát triển. Thành Đạt sẽ tận dụng cơ hội này, với định hướng trong năm tới phát triển ngành nghề truyền thống của Công ty, tạo ra các sản phẩm dịch vụ tốt nhất, luôn phấn đấu đảm bảo tính ổn định và lợi ích cho cổ đông và CBCNV. Một lần nữa, tôi vô cùng cảm ơn các đối tác, khách hàng đã tin tưởng sử dụng dịch vụ, đồng hành cùng Thành Đạt trong suốt khoảng thời gian vừa qua.

Tôi xin kính chúc các Quý cổ đông, khách hàng, toàn thể CBCNV luôn dồi dào sức khỏe và cùng Thành Đạt gặt hái thành công, thắng lợi.”

**Chủ tịch Hội đồng quản trị  
(đã ký)**

**Nguyễn Huy Cường**

# TÂM NHÌN

## SỨ MỆNH

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

#### Tâm nhìn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt hiện đang là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tỉnh Hà Nam. Mục tiêu của Công ty là mang thương hiệu Thành Đạt tới các tỉnh lân cận, xa hơn là phát triển trên lãnh thổ Việt Nam và trong tương lai sẽ đưa doanh nghiệp vươn tầm quốc tế. CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt sẽ trở thành biểu tượng của chất lượng và an toàn.

#### Sứ mệnh

Khách hàng là nhân tố quan trọng của sự phát triển, xây dựng mối quan hệ bền vững trên cơ sở hai bên cùng có lợi.

Xây dựng công trình với chất lượng tốt nhất.

#### UY TÍN

Uy tín là yếu tố quan trọng nhất dẫn tới thành công của một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Vì vậy, Ban lãnh đạo cùng toàn thể thành viên CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt luôn nỗ lực trở thành biểu tượng của uy tín, chất lượng.

Chất lượng có nghĩa là chất lượng công việc, chất lượng trong dịch vụ, chất lượng của các bộ phận, chất lượng con người kể cả công nhân, kỹ sư, giám đốc và viên chức điều hành, chất lượng của công ty, chất lượng của các mục tiêu.

#### CHẤT LƯỢNG

#### TIẾN ĐỘ

Thời gian là tiền bạc của khách hàng, công ty, nhân viên công ty và của xã hội. Trong dự án xây dựng, việc đảm bảo tiến độ tạo ra giá trị gia tăng cho các bên tham gia dự án.

An toàn luôn là yếu tố được đặt lên hàng đầu. CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt luôn tập trung vào việc đảm bảo an toàn đối với các công trình xây dựng, đặc biệt là an toàn lao động.

#### AN TOÀN



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

- 1.1. Tổng quan về công ty
- 1.2. Quá trình hình thành & phát triển
- 1.3. Ngành nghề & địa bàn kinh doanh




## 1.1. Tổng quan về công ty

**VN** Tên tiếng Việt  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

**EN** Tên tiếng Anh  
**THANH DAT DEVELOPMENT INVESTMENT JSC**

 Mã chứng khoán  
**DTD**

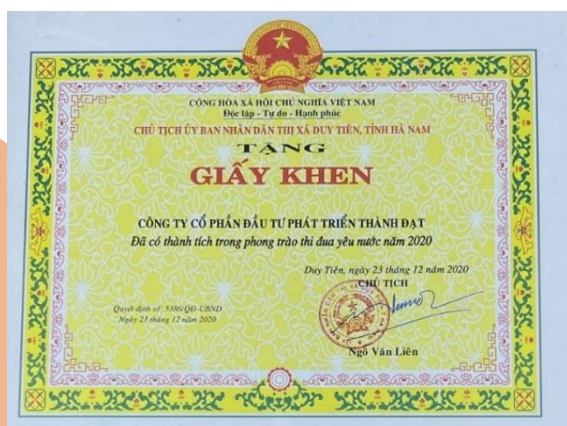
**V** Vốn điều lệ  
**\$ 424.152.890.000 VND**  
(Bốn trăm hai mươi bốn tỷ một trăm năm mươi hai triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng)

 Địa chỉ  
**Đường Nguyễn Thị Định, Thanh Châu, TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam**

 Số điện thoại  
**02263.883.136 / 08.2742.3136**

 Website:  
**<http://thanhdatthanam.vn/>**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được trao tặng bằng khen Doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong giai đoạn 2020 – 2021**



## 1.2. Quá trình hình thành & Phát triển

### 2001

**07/05/2001:** CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập và hoạt động dưới tên gọi Công ty Xây dựng Thành Đạt, với ngành nghề chính là xây dựng các công trình xây dựng các công trình dân dụng, san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng.

### 2015

**27/11/2015:** Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt được chuyển đổi loại hình trở thành Công ty Cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, số vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh đạt mức 120 tỷ đồng.

### 2017

**15/06/2017:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**28/06/2017:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: DTD.

### 2006

**22/01/2006:** Công ty được chuyển đổi thành Công ty TNHH hai thành viên trở lên và đổi tên thành Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt với số vốn điều lệ là 6,5 tỷ đồng..

### 2016

**05/2016:** Do nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, công ty quyết định tăng vốn điều lệ thêm 30 tỷ đồng lên mức 150 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**01/08/2016:** Công ty thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 15, nâng tổng số vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng.

### 2018

**12/11/2018:** CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt niêm yết bổ sung 2 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ vốn chủ hữu đưa tổng số vốn điều lệ của Công ty lên 220 tỷ đồng.

# 2019

**23/08/2019:** CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt niêm yết bổ sung 2.199.997 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ vốn chủ hữu đưa tổng số vốn điều lệ của Công ty lên 241.999.970.000 đồng.

**22/11/2019:** DTD niêm yết bổ sung 381.000 cổ phiếu do phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 245.809.970.000 đồng.

# 2021

**30/07/2021:** UBCKNN chấp thuận phát hành 2.749.472 cổ phiếu từ phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu, nâng vốn điều lệ Công ty lên 302.450.250.000 đồng

**09/08/2021:** UBCKNN chấp thuận phát hành 491.000 cổ phiếu từ phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty, nâng vốn điều lệ Công ty lên 307.360.250.000 đồng.

# 2020

**01/09/2020:** CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt chính thức tăng vốn lên 270.390.530.000 đồng sau khi tiến hành tăng vốn điều lệ từ vốn chủ sở hữu.

**19/10/2020:** DTD phát hành thành công 456.500 cổ phiếu do phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 274.955.530.000 đồng.

# 2022

**07/11/2022:** DTD niêm yết bổ sung thành công 5.532.162 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức, nâng vốn điều lệ công ty lên 362.681.870.000 đồng.

**21/12/2022:** DTD niêm yết bổ sung thành công 6.147.102 cổ phiếu từ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, nâng vốn điều lệ Công ty lên 424.152.890.000 đồng.

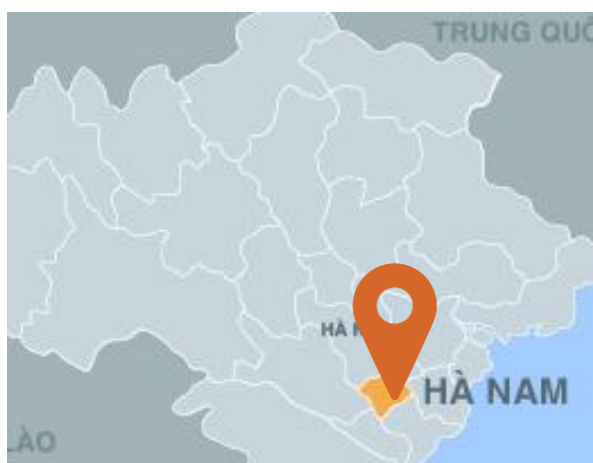


## 1.3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### Địa bàn kinh doanh

Tập trung tại khu vực Hà Nam

Và các tỉnh lân cận.



### Ngành nghề kinh doanh

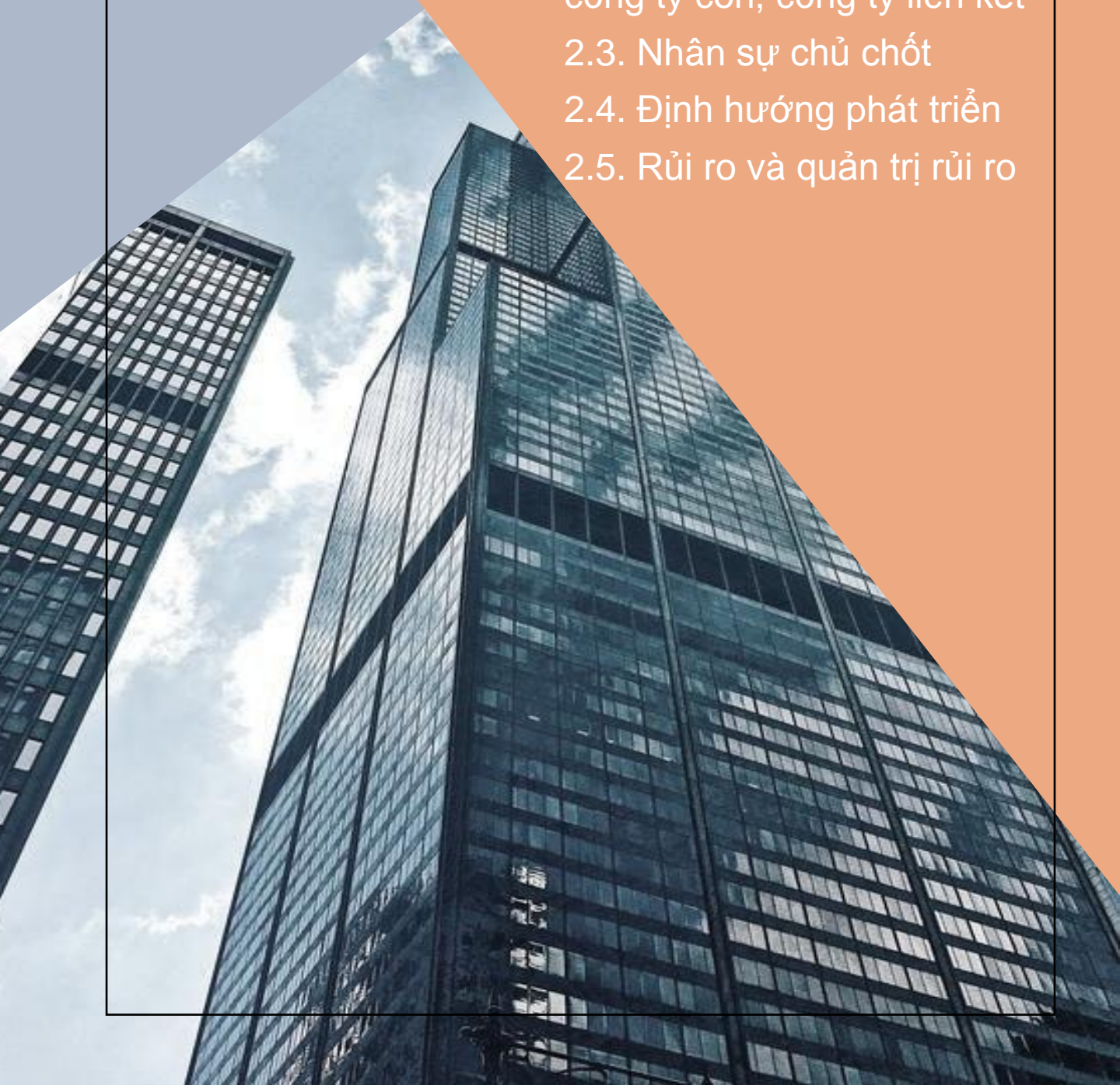
STT	Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh đã đăng ký
<b>NHÓM NGÀNH XÂY DỰNG</b>		
1	4101	Xây dựng nhà để ở
2	4102	Xây dựng nhà không để ở
3	4211	Xây dựng công trình đường sắt
4	4212	Xây dựng công trình đường bộ
5	4221	Xây dựng công trình điện
6	4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
7	4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
8	4229	Xây dựng công trình công ích khác
9	4291	Xây dựng công trình thủy
10	4292	Xây dựng công trình khai khoáng
11	4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
12	4299	<b>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chính)</b>
13	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
14	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển

STT	Mã ngành	Tên ngành nghề kinh doanh đã đăng ký
<b>NHÓM NGÀNH DỊCH VỤ</b>		
15	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
16	5590	Cơ sở lưu trú khác
17	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
18	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
19	5629	Dịch vụ ăn uống khác
20	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống
<b>NHÓM NGÀNH DỊCH VỤ - HỖ TRỢ XÂY DỰNG VÀ KHÁC</b>		
21	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
22	3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
23	1621	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
24	1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
25	4931	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành
26	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
27	2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại
28	4312	Chuẩn bị mặt bằng
29	7710	Cho thuê xe có động cơ
30	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
31	4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
32	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
33	5022	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
34	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
35		Sản xuất lắp đặt các thiết bị xử lý nước mặt và nước ngầm

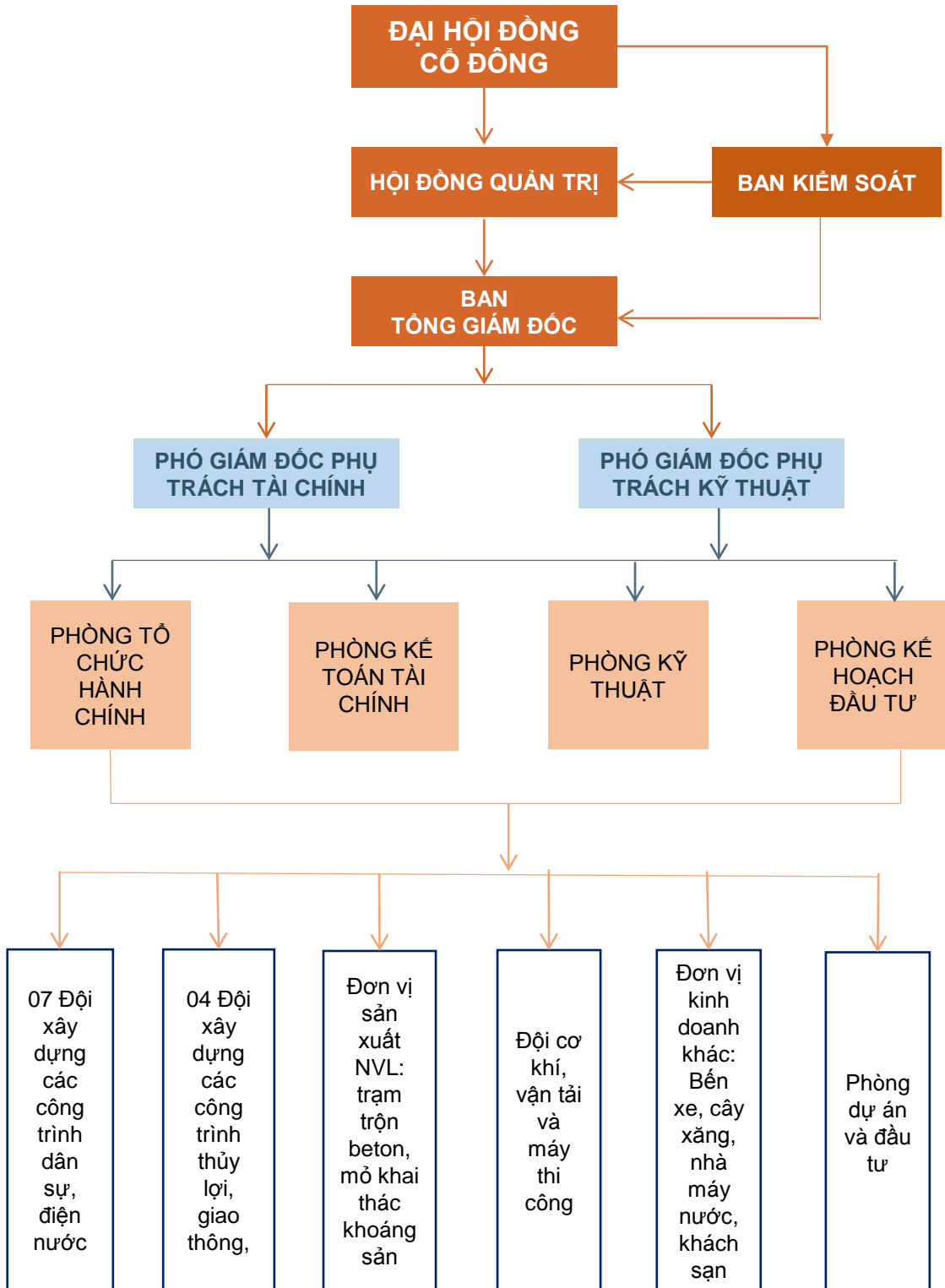
# 02

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 2.1. Mô hình tổ chức
- 2.2. Đơn vị trực thuộc, các công ty con, công ty liên kết
- 2.3. Nhân sự chủ chốt
- 2.4. Định hướng phát triển
- 2.5. Rủi ro và quản trị rủi ro



## 2.1. MÔ HÌNH TỔ CHỨC



## 2.2. ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC, CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN ĐỒNG VĂN III

- Mã số thuế: 0700769376.
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn I, Thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Vốn điều lệ: 303 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu: 65%.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác



### CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI BẾN XE THÀNH ĐẠT

- Mã số thuế: 0700801608
- Địa chỉ: Bến xe Phủ Lý, Phường Liêm Chính, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam.
- Vốn điều lệ: 65 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu: 100%.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải



### CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN CẢNG - ĐỒNG VĂN HÀ NAM

- Mã số thuế: 0700792992.
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam.
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu: 39%
- Ngành nghề kinh doanh chính: các hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải (vận tải đường biển, vận tải đa phương thức, v.v.



### CHI NHÁNH DUY TIÊN.

- Mã số thuế: 0700194008-001.
- Địa chỉ: Thôn Dỹ Phố, Xã Mộc Bắc, Thị xã Duy Tiên, Hà Nam.
- Ngành nghề chính: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.



## 2.3. NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

### 2.3.1.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và/ hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. Tại ĐHĐCĐ năm 2021 tổ chức vào ngày 22/04/2022, Công ty đã tiến hành bầu thành viên HĐQT độc lập Tính đến thời điểm 31/12/2022, Hội đồng quản trị của Công ty gồm 05 thành viên. Công ty hiện tại không thành lập các Tiểu ban thuộc HĐQT.



**Ông Nguyễn Huy Cường**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



**Ông Trần Việt Đức**  
Thành viên HĐQT  
Tổng giám đốc



**Ông Nguyễn Hữu Thuyết**  
Thành viên HĐQT



**Bà Nguyễn Thanh Tâm**  
Thành viên HĐQT



**Ông Vũ Sơn Tùng**  
Thành viên HĐQT độc lập

## **ÔNG NGUYỄN HUY CƯƠNG**

**Chủ tịch HĐQT**

Ông Nguyễn Huy Cường được bầu giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị vào tháng 11/2015. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, ông tiếp tục được tín nhiệm giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025.

Chủ tịch Nguyễn Huy Cường đã có gần 30 năm kinh nghiệm trong ngành Xây dựng, là một người trưởng thành từ thực tế, hiểu biết sâu sắc và toàn diện về ngành xây dựng. Trước khi thành lập Công ty TNHH Xây dựng Thành Đạt – tiền thân của CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, Ông Nguyễn Huy Cường là Cán bộ UBND xã Thanh Tâm từ năm 1987 – 2001. Ông Nguyễn Huy Cường là người quản lý đầy nhiệt huyết, quyết liệt trong quản trị và điều hành, là người đưa ra định hướng chiến lược và mục tiêu phát triển cho Công ty.

## **ÔNG TRẦN VIỆT ĐỨC**

**Thành viên HĐQT - TGĐ**

Ông Trần Việt Đức được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

Ông Trần Việt Đức là cử nhân Đại học Tài chính - Kế toán. Trước khi công tác tại Thành Đạt, Ông đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc và điều hành tại các đơn vị khác nhau như: Phó phòng kế toán Tổng công ty Vật tư Khoa học Kỹ thuật; Giám đốc Công ty TNHH ứng dụng KTTM Á Châu, Giám đốc Công ty TNHH Thành Vinh, Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư – Xây dựng HT Thành An. Năm 2014, Ông tham gia công tác quản lý tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, giữ chức vụ Phó giám đốc. Năm 2019, Ông được bầu làm TGĐ Công ty. Từ 2020 đến nay, Ông là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc công ty.

## ÔNG NGUYỄN HỮU THUYẾT

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Hữu Thuyết được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị công ty lần đầu vào năm 2015. Đến năm 2020, ông tiếp tục nhận được sự tín nhiệm của Đại hội đồng cổ đông khi được bầu giữ chức thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ 2020-2025.

Ông Nguyễn Hữu Thuyết tốt nghiệp đại học ngành kỹ sư xây dựng. Trước khi gắn bó với CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt, Ông Nguyễn Hữu Thuyết đã có thời gian công tác tại Quân chủng Phòng không không quân, Sau đó, Ông làm việc tại Cộng hòa Liên Bang Đức. Từ năm 2015 đến nay, ông giữ chức thành viên Hội đồng quản trị của Công ty.

## BÀ NGUYỄN THANH TÂM

Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thanh Tâm lần đầu đã được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào năm 2015, sau đó tiếp tục nhận được sự tin tưởng của ĐHCĐ và được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025.

Bà Nguyễn Thanh Tâm là người được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực kế toán khi là cử nhân Khoa Kế toán tại Đại học Công nghiệp Hà Nội. Trước khi được bầu vào HĐQT vào tháng 11/2015, Bà Nguyễn Thanh Tâm đã có thời gian công tác tại Công ty cổ phần chăn nuôi Thanh Tâm. Bà Tâm là một mảnh ghép quan trọng của Hội đồng quản trị với những kỹ năng chuyên môn và quản lý tốt.

## ÔNG VŨ SƠN TÙNG

Thành viên HĐQT độc lập

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021, ông Vũ Sơn Tùng đã được bầu làm thành viên HĐQT độc lập CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Ông Vũ Sơn Tùng tốt nghiệp đại học chuyên ngành Tự động hóa. Trước khi được bầu vào HĐQT vào tháng 04/2023, Ông Vũ Sơn Tùng đã có kinh nghiệm trong việc nghiên cứu thị trường. Với kỹ năng chuyên môn và kiến thức về thị trường tài chính, ông đã đóng góp nhiều nhận định về kinh tế thị trường và tài chính doanh nghiệp của Công ty.

## 2.3.2.

### BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát của Công ty đã có sự thay đổi. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Đại hội tiến hành miễn nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát là ông Nguyễn Quang Anh. Ông Phạm Văn Hà đã được bổ nhiệm làm trưởng Ban Kiểm soát thay thế ông Nguyễn Quang Anh. Ngoài ra, trong năm 2022, Công ty tiến hành bầu bà Nguyễn Thị Thúy Vân làm thành viên Ban kiểm soát. Hiện tại, Ban kiểm soát (BKS) có 03 thành viên:

#### **ÔNG PHẠM VĂN HÀ**

**Trưởng Ban kiểm soát**

Ông Phạm Văn Hà là cử nhân Đại học Luật, được bầu bổ sung vào thành viên BKS từ năm 2019, từng giữ chức vụ Quản lý vận tải tại Công ty. Trong suốt nhiệm kỳ, ông Phạm Văn Hà đã có những đóng góp thiết thực nhằm cải thiện và phát triển Công ty. Do vậy, năm 2022, ông đã được bổ nhiệm làm Trưởng Ban kiểm soát.

#### **ÔNG NGUYỄN ĐỨC DỰ**

**Thành viên Ban kiểm soát**

Ông Nguyễn Đức Dự bắt đầu công tác tại Công ty và đảm nhiệm vị trí Phó Bí thư chi bộ - Chủ tịch Công đoàn từ năm 2011. Đến năm 2014, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền của Công ty. Ông đã được bổ nhiệm làm thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2020 – 2025.

#### **BÀ NGUYỄN THỊ THÚY VÂN**

**Thành viên Ban kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Thúy Vân được bầu làm thành viên BKS từ tháng 04/2022. Mặc dù mới tham gia vào BKS, bà Nguyễn Thị Thúy Vân đã có những đóng góp thiết thực nhằm cải thiện hoạt động của Công ty.

### 2.3.3. BAN ĐIỀU HÀNH

Vào tháng 03/2022, ông Trần Việt Đức đã được tái bổ nhiệm, tiếp tục làm Tổng giám đốc Công ty. Do đó, trong năm 2022, Ban điều hành công ty không có sự thay đổi. Hiện tại, Ban điều hành của Công ty bao gồm 02 thành viên.

Ban điều hành thực hiện điều hành hoạt động kinh doanh theo mục tiêu, kế hoạch được HĐQT phê duyệt. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc của công ty được tổ chức bài bản với 01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng giám đốc phụ trách các mảng chính của công ty. Do vậy, hoạt động của Công ty luôn đảm bảo sự phân cấp phân quyền, đúng trách nhiệm, chuyên môn, đồng thời đảm bảo tính nhất quán trong hoạt động, tránh chồng chéo, lãng phí.

#### **ÔNG TRẦN VIỆT ĐỨC**

**Tổng giám đốc**

Thông tin về ông Trần Việt Đức đã được trình bày tại phần 2.2.1 về Hội đồng quản trị.

#### **ÔNG NGUYỄN QUANG TRÍ**

**Phó Tổng giám đốc**

Ông Nguyễn Quang Trí được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào ngày 17/07/2021.

Ông Nguyễn Quang Trí là người có trình độ học vấn và chuyên môn cao. Ông đã tham gia Công ty từ năm 2014 và từng năm giữ các chức vụ như: Chuyên viên phòng Kỹ thuật, Chuyên viên phòng đầu tư, Trợ lý Chủ tịch HĐQT. Hiện nay ông giữ chức Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

### 2.3.4. KẾ TOÁN TRƯỞNG

#### **BÀ DƯƠNG THỊ THU HIỀN**

**Kế toán trưởng**

Bà Dương Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt vào tháng 07/2021. Bà Dương Thị Thu Hiền là Cử nhân chuyên ngành Kế toán và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Trước khi trở thành Kế toán trưởng, Bà Hiền đã là nhân viên lâu năm của công ty giữ các chức vụ nhân viên, phó phòng kế toán.

## 2.4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Định hướng phát triển trọng tâm

Định hướng trong thời gian tới, công ty tiến hành Chuyển dịch trọng tâm về ngành nghề cốt lõi là xây dựng, xây lắp công trình và hạ tầng. Cụ thể, công ty tiếp tục đẩy nhanh các hoạt động thi công hiện tại. Ngoài ra, công ty cũng sẽ tìm kiếm khách hàng, tiến hành các dự án đầu tư xây lắp mới. Đối tượng khách hàng hàng đầu trong xây lắp hạ tầng của Thành Đạt trước mắt là những đơn vị và Công ty trong địa bàn tỉnh Hà Nam thường xuyên xuyên liên doanh, liên kết với DTD, và xa hơn có thể là từ các tỉnh lân cận. Kế hoạch chú trọng vào lĩnh vực truyền thống của công ty trong thời gian tới nhằm mục đích đẩy mạnh việc duy trì, nghiên cứu và phát triển ngành nghề xây lắp hạ tầng, từ đó tạo tính ổn định cho sự phát triển lâu dài, bền vững.

### Định hướng đối với Đầu tư tài chính và Bất động sản

Đối với ngành nghề đầu tư tài chính và đầu tư Bất động sản, căn cứ vào thực trạng tình hình bất động sản Việt Nam năm 2022 và dự báo xu hướng năm 2023, trong thời gian tới, Công ty chưa có ý định mở rộng ở lĩnh vực này. Công ty vẫn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư tài chính ở những đơn vị đang trực thuộc và liên kết, nhằm tạo ra dòng doanh thu đều từ hoạt động tài chính hằng năm, đặc biệt là từ khoản cổ tức của CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam. Ngoài ra, trong năm 2023, DTD dự kiến thoái vốn tại Công ty Tân Cảng Đồng Văn và Công ty Thương mại Thành Đạt, nhằm thu hồi vốn để thực hiện các dự án có hiệu quả cao hơn.

### Định hướng đối với Đầu tư vào các sản phẩm GTGT

Hiện tại, các hạng mục đầu tư giá trị gia tăng của Thành Đạt khá đa dạng: Khách sạn, dịch vụ, cung cấp vật liệu xây dựng như bê tông thương phẩm, cát, nhà máy nước,... Các sản phẩm này đóng vai trò mắt xích trong chuỗi hoạt động của Thành Đạt, cũng như đóng góp vào doanh thu của tổng Công ty. Hạng mục đầu tư này sẽ tiếp tục được duy trì trong thời gian tới.

**“ỔN ĐỊNH SẢN XUẤT,**



**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG”**

## 2.5. RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO



### RỦI RO KINH TẾ

Các yếu tố quan trọng của nền kinh tế bao gồm tốc độ tăng trưởng, GDP, tỷ lệ thất nghiệp, chỉ số giá tiêu dùng,... đều ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của công ty.

GDP quý IV/2022 ước tính tăng 5,92% so với cùng kỳ năm trước, tuy cao hơn tốc độ tăng 4,7% và 5,17% của cùng kỳ năm 2020 và 2021 nhưng thấp hơn tốc độ tăng của quý IV các năm 2011-2019. Ước tính GDP năm 2022 tăng 8,02% (trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%). Nền kinh tế năm 2023 được dự báo còn nhiều khó khăn, thách thức do những rủi ro về suy thoái kinh tế, xung đột Nga và Ukraine, đứt gãy chuỗi cung ứng,... Tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam vẫn được đánh giá còn nhiều dư địa phát triển.

Nhận thức được những cơ hội và thách thức từ tình hình nền kinh tế, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh, phương án tài chính, nguồn lực cần thiết phù hợp với những kịch bản khác nhau của nền kinh tế.



### RỦI RO LUẬT PHÁP

Hoạt động dưới khuôn khổ pháp luật Việt Nam, bất kỳ một điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư,... và những quy định liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của công ty đều có ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh doanh của công ty. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng chủ động nghiên cứu, cập nhật những thay đổi của các chính sách để từ đó điều chỉnh, xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp.

## 2.5. RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

### RỦI RO VỀ GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU ĐẦU VÀO



Trong năm 2023, dự đoán nhu cầu xây dựng dân dụng trong nước vẫn ở mức thấp, trong khi các nguồn vốn như tín dụng, trái phiếu dành cho doanh nghiệp bất động sản tiếp tục bị kiểm soát chặt chẽ, cộng thêm với xu thế tăng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng. Do đó, kết quả hoạt động kinh doanh của công ty có thể bị ảnh hưởng. Công ty đã tiến hành nghiên cứu, đánh giá vấn đề, thực hiện thu xếp các nguồn vốn vay ngắn hạn, dài hạn với lãi suất hợp lý nhằm chủ động về nguồn vốn.

### RỦI RO THANH TOÁN CHẬM



Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên giá nguyên vật liệu chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của công ty. Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ nhanh chóng tác động lên toàn bộ các yếu tố đầu vào của công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, gây ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Thêm vào đó, sự biến động gia tăng giá nguyên vật liệu đồng thời làm tăng kinh phí đầu tư của các chủ đầu tư tăng theo khiến số lượng và quy mô các dự án đầu tư giảm xuống, làm ảnh hưởng đến doanh thu của công ty.

Để giảm thiểu rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu, công ty đã triển khai đa dạng nguồn cung, thực hiện giám sát, kiểm soát chất lượng, giá cả ngay tại đầu nguồn khi có hoạt động mua nguyên vật liệu nhằm tạo dựng mối quan hệ chặt chẽ với các nhà cung cấp, lựa chọn những nhà cung cấp có uy tín, tiềm lực tài chính tốt để đảm bảo quá trình hoạt động kinh doanh được diễn ra liên tục.

### RỦI RO CẠNH TRANH



Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là xây dựng hạ tầng và công trình dân dụng. Đây là lĩnh vực luôn có tính cạnh tranh cao. Trước bối cảnh đó, Công ty đã tiến hành chủ động điều chỉnh chiến lược để duy trì kết quả kinh doanh và tính cạnh tranh trên thị trường. Ngoài mảng xây dựng hạ tầng, công ty tiếp tục tham gia vào lĩnh vực đầu tư và một số lĩnh vực khác nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu, giảm thiểu rủi ro cạnh tranh. Đối với các dự án xây dựng, ngoài các yếu tố chất lượng, uy tín, giá cả cũng cần phải đạt tiến độ nhanh, nhằm giảm thiểu rủi ro giá yếu tố đầu vào tăng cao.





# 03

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3.1. Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng – bất động sản khu công nghiệp năm 2022.

3.2. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án 2022

3.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### 3.1. TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ VIỆT NAM VÀ NGÀNH XÂY DỰNG – BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP NĂM 2022

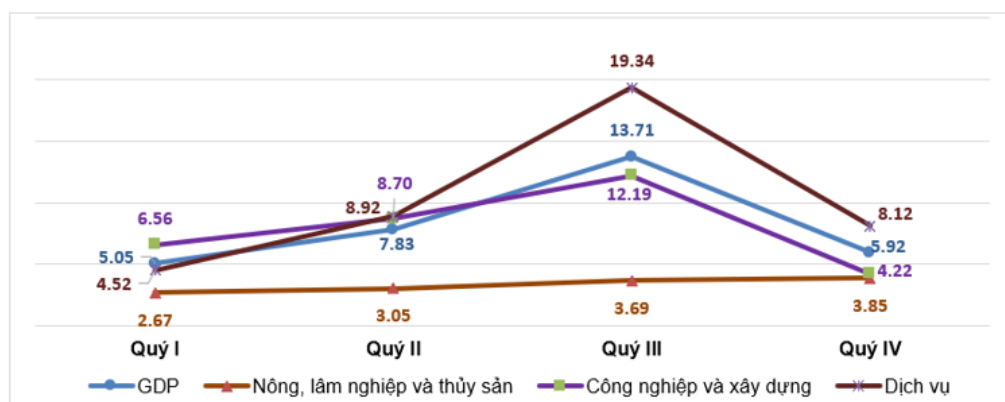
Trong năm 2022, trước bối cảnh nền kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, tính bất ổn cao, nền kinh tế Việt Nam có dấu hiệu phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Theo Báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam trong năm 2022 ước tính tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại.

Trong mức tăng của tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%.

Đối với ngành xây dựng, mặc dù có nhiều khó khăn nhưng vẫn tiếp tục tăng trưởng, tốc độ tăng trưởng của ngành năm 2022 ước tính đạt 8% - 8,5%. Ngành xây dựng còn chứng kiến sự tăng của chỉ số giá xây dựng. Trong năm 2022, chỉ số giá xây dựng chung của cả nước tăng 11,01% so với năm 2020 và tăng 4,92% so với năm 2021. Trong đó, chỉ số giá công trình nhà ở tăng 3,23%, bê tông xi măng tăng 5,55%, bê tông nhựa tăng 10,98% và bê tông xi măng tăng 6,37% so với năm 2021.

Riêng đối với ngành Bất động sản, nhìn nhận đầu năm 2022, thị trường bất động sản khá suôn sẻ. Tuy nhiên, từ giữa cuối quý II/2022, thị trường Bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Nguyên nhân do các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp, chỉ số giá đầu vào và 1 số yếu tố về các doanh nghiệp trong ngành, khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại.

Đối với khu công nghiệp, bất chấp đại dịch bùng phát, tình hình bất động sản ảm đạm, khu công nghiệp luôn là điểm sáng, ghi nhận tăng trưởng qua từng năm. Trong năm 2022, giá thuê đất khu công nghiệp trên cả nước tăng khoảng 10% so với cùng kỳ năm 2021.



## 3.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2022

### Lĩnh vực xây lắp

#### XÂY DỰNG HẠ TẦNG KCN ĐỒNG VĂN III

Dự án đầu tư “Xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III tỉnh Hà Nam” được chia thành 2 giai đoạn, chủ yếu tập trung phục vụ các đối tượng doanh nghiệp Nhật Bản sản xuất các loại sản phẩm công nghệ cao, ít ảnh hưởng tới môi trường

Dự án góp phần tạo thêm các công trình dịch vụ công cộng và phúc lợi cho cộng đồng dân cư địa phương và công nhân làm việc trong khu công nghiệp, tăng chất lượng đời sống cho cư dân.

**Vị trí và ranh giới dự án:** Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (giai đoạn II) có vị trí thuộc địa giới hành chính phường Đồng Văn, phường Tiên Nội, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp thị trấn Đồng Văn;
- Phía Nam: Giáp khu đô thị đại học Nam Cao;
- Phía Đông: Giáp khu đường cao tốc

Pháp Vân – Cầu Giẽ

- Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 1A.

**Quy mô dự án:** Ranh giới dự án giai đoạn II được xác định trên bản vẽ:

- Quy mô diện tích giai đoạn I: 131,59 ha
- Quy mô diện tích giai đoạn II: 168,41 ha



## Lĩnh vực xây lắp

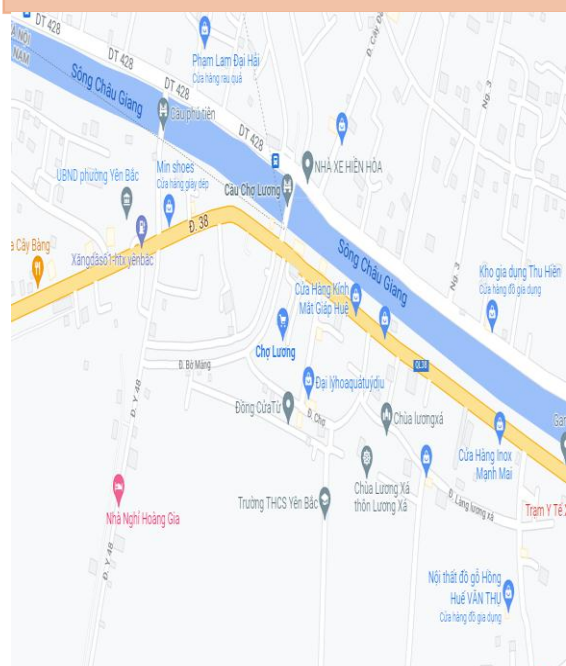
### XÂY DỰNG (BT) ĐƯỜNG KẾT NỐI TỪ NGÃ BA HÒA MẠC ĐẾN ĐƯỜNG ĐH05

**Chủ đầu tư dự án:** Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt. Mục tiêu đầu tư dự án: Nhằm xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 nhằm từng bước hoàn chỉnh mạng lưới hạ tầng giao thông, tạo thuận lợi cho việc phát triển kinh tế – xã hội, tạo tiền đề cho sự phát triển các khu dân cư, khu công nghiệp, các làng nghề truyền thống phù hợp với chủ trương, lộ trình xây dựng phát triển đô thị Duy Tiên theo quy hoạch.

**Quy mô và diện tích:** Đường giao thông rộng 25,5 – 28m<sup>2</sup>, dài 2,56km.

**Địa điểm:** Đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

**Tổng mức đầu tư:** 145,17 tỷ đồng



### XÂY DỰNG HẠ TẦNG BỆNH VIỆN HỮU NGHỊ VIỆT ĐỨC VÀ BỆNH VIỆN BẠCH MAI CƠ SỞ II



Dự án cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai được xây dựng với mục tiêu trở thành một bệnh viện đa khoa hoàn chỉnh, có đội ngũ cán bộ đủ năng lực chuyên môn và trang bị hiện đại, đồng bộ để chữa trị các bệnh nặng với các chuyên khoa sâu như: tim mạch, nội khoa, ung biểu, thận tiết niệu, hô hấp,... với quy mô 1.000 giường bệnh trên diện tích hơn 20 ha

Dự án cơ sở 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức được xây dựng với quy mô 1.000 giường bệnh trên diện tích hơn 21 ha; diện tích sàn 119.962 m<sup>2</sup>. Bệnh viện có tổng mức đầu tư gần 5.000 tỷ đồng.



## 3.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2022

### Lĩnh vực đầu tư Bất động sản

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt có lợi thế là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng cơ bản với nhiều công trình mang tính trọng điểm ở khu vực phía Nam Hà Nội, có nguồn lực ổn định và ngày càng lớn mạnh. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty cho rằng ngành Bất động sản là một ngành có nhiều dư địa để phát triển, phù hợp để Công ty có thể đầu tư. Do vậy, cho tới nay, Công ty đã tham gia vào thị trường đầy tiềm năng này và đã phân phối những sản phẩm như văn phòng cho thuê, căn hộ, bất động sản đất nền,...

#### KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

**Chủ đầu tư:** Liên doanh Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).

**Tổng mức đầu tư:** 232,3 tỷ đồng

**Diện tích đất sử dụng:** 151.388 m<sup>2</sup>

**Địa điểm:** Phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

**Mục tiêu:** Dự án nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đáp ứng nhu cầu đất ở của một số bộ phận người dân trong khu vực, đặc biệt là công nhân tại các khu vực công nghiệp trên địa bàn. Đồng thời xây dựng một khu dân cư mới có không gian kiến trúc khang trang với hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.



## KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở THÀNH ĐẠT

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

**Tổng mức đầu tư:** 120,9 tỷ đồng

**Diện tích đất sử dụng:** 87.092 m<sup>2</sup>

**Địa điểm:** Xã Liêm Tuyền – Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý

**Mục tiêu đầu tư:** Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; hoàn chỉnh hệ thống giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật; tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

## KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG

**Chủ đầu tư:** Liên doanh Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).

**Tổng mức đầu tư:** 273,8 tỷ đồng.

**Diện tích đất sử dụng:** 197.750 m<sup>2</sup>

**Địa điểm :** Xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

**Mục tiêu:** Dự án nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đáp ứng nhu cầu đất ở của một số bộ phận người dân trong khu vực, đặc biệt là công nhân tại các khu vực công nghiệp trên địa bàn. Đồng thời xây dựng một khu dân cư mới có không gian kiến trúc kang trang với hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

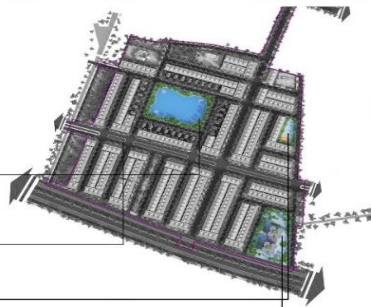


HỒ CẢNH QUAN

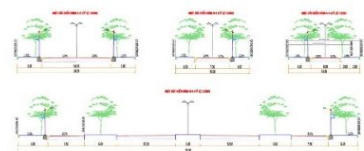


### PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC BÀI ĐỀ XE

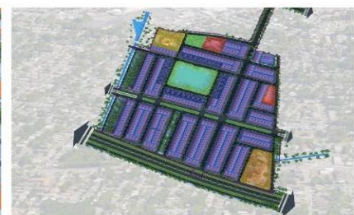
- Cấu trúc cây xanh- công viên- vườn hoa: Khai thác công viên cây xanh, mặt nước hiện có  
 - Các khu vực cây xanh lập tầng như công viên, vườn hoa... được kết nối với nhau bởi các tuyến cây xanh, hình thành nên hệ thống cây xanh mặt nước liên hoàn.  
 - Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất.  
 - Chiều cao các tầng nhà, mái dầm, mái hạ phố, bậc thềm, ban công và chi tiết kiến trúc (góp, phào, chỉ...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất.  
 - Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố.  
 - Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình liên tục, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.  
 - Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan và kích thước (chiều cao, chiều rộng).



CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



XÁC ĐỊNH KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH



SƠ ĐỒ PHÂN TÍCH TẦNG CAO

## 3.2. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2022

### Lĩnh vực Đầu tư Tài chính

Các dự án, các ngành nghề kinh doanh dịch vụ của các công ty mà Thành Đạt lựa chọn đầu tư tài chính chủ yếu tập trung các lĩnh vực mà công ty mẹ Thành Đạt có thể mạnh như phát triển hạ tầng, xây dựng và tổ chức thi công, cung cấp các dịch vụ thiết yếu nhằm phục vụ nhân dân trong địa bàn và các chuyên gia nước ngoài đến tỉnh Hà Nam làm việc. Với định hướng như trên, công ty sẽ có cơ hội đón được nguồn tiền đầu tư từ nước ngoài (Khu công nghiệp, Cảng cạn ICD, dịch vụ cao cấp,..) và cả nguồn tiền trong nước (Bất động sản, Xây dựng hạ tầng, dịch vụ thiết yếu,...).

### CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN ĐỒNG VĂN III

#### Giới thiệu:

Là một trong hai khu công nghiệp hỗ trợ tại khu vực miền Bắc Việt Nam, được chính phủ phê duyệt, KCN Đồng Văn III được định hướng là KCN hỗ trợ, bao gồm các ngành: điện tử, viễn thông sản xuất lắp ráp ô tô, cơ khí chế tạo và các sản phẩm công nghệ công nghệ cao, với thời gian hoạt động là 70 năm kể từ ngày có quyết định thành lập.

#### Địa điểm:

- Phường Đồng Văn, xã Hoàng Đông, xã Tiên Nội – Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Nằm liền kề với QL1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, đường sắt Bắc Nam.
- Cách trung tâm Hà Nội 48km, sân bay Nội Bài 75 km và cách cảng Hải Phòng 109km.

#### Diện tích:

- Diện tích quy hoạch đến 2021: 300ha
- Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 1): 131,59 ha (đất công nghiệp 92,56 ha)
- Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 2): 168,41 ha (đất công nghiệp 117,71 ha)



#### Các lĩnh vực thu hút đầu tư:

Đây là khu công nghiệp hỗ trợ với các chính sách ưu đãi đặc biệt được chính phủ Việt Nam phê duyệt với các lĩnh vực như:

- ✓ Cơ khí chế tạo, lắp ráp ô tô, xe máy
- ✓ Điện, điện tử, viễn thông, công nghệ thông tin
- ✓ Công nghiệp phụ trợ, vật liệu mới.
- ✓ Dự án đầu tư đến thời điểm hiện tại: 40 dự án
- ✓ FDI: 36 dự án Nhật Bản, tổng vốn đầu tư 305,496 triệu USD
- ✓ DDI: 04 dự án, tổng vốn đầu tư 431,35 tỷ đồng.

## CTCP TÂN CẢNG ĐỒNG VĂN HÀ NAM - TÂN CẢNG ICD

### Giới thiệu:

ICD Tân Cảng với dịch vụ khai thuế hải quan ngay tại ICD trong khu công nghiệp, nhằm phục vụ tốt nhất cho hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Với vị trí địa lý thuận lợi, cộng với việc là thành viên trong hệ thống tân cảng Sài Gòn, Tân Cảng Hà Nam được thừa hưởng các lợi thế về cảng biển, kho bãi, phương tiện và mối quan hệ trong toàn hệ thống, trải dài từ Nam ra Bắc, cũng như hỗ trợ từ các đối tác nước ngoài, các vendor cung cấp dịch vụ khác.



### Địa điểm:

- Khu công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Vị trí địa lý nằm sát trục đường bộ Quốc lộ 1A và đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ - Ninh Bình.
- Có thể kết nối với đường sắt Bắc – Nam, cách ga Đồng Văn – Hà Nam khoảng 500 m.
- Có thể kết nối với đường thủy nội địa, qua cảng Yên Lệnh – Hà Nam, với khoảng cách 8 Km
- Cách Sân bay Quốc Tế Nội Bài khoảng 70Km, cách cảng nước sâu Lạch Huyện – Hải Phòng khoảng 125 Km.
- Có vị trí giáp ranh với Thủ đô Hà Nội và trung tâm kết nối Khu kinh tế trọng điểm phía Bắc với khu vực Thanh Hóa- Nghệ An.
- Có vị trí nằm trong địa điểm các KCN phát triển nhất Hà Nam và Nam Hà Nội (với tỷ lệ lấp đầy bình quân các KCN trên 80%).

**Diện tích:** 9,3 ha

### Các dịch vụ cung cấp:

- ✓ Dịch vụ cho thuê kho-bãi, kho ngoại quan, ICD
- ✓ Dịch vụ khai thuế Hải quan
- ✓ Khai thác các dịch vụ container
- ✓ Vận tải nội địa và quốc tế, vận chuyển hàng hóa, container bằng đường sắt, đường bộ và thủy nội địa.
- ✓ Vận tải đa phương thức.



## Lĩnh vực Đầu tư Tài chính

### CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI BẾN XE THÀNH ĐẠT - TỔ HỢP KHÁCH SẠN BẾN XE THÀNH ĐẠT

#### Giới thiệu:

Tổ hợp dịch vụ gồm Khách sạn – Bến xe – Cây xăng, thuộc quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt, nay là công ty TNHH Dịch Vụ Thương mại Bến Xe Thành Đạt với vị trí thuận lợi khi nằm cạnh tổ hợp 2 bệnh viện Việt Đức và Bạch Mai cơ sở 2, kỳ vọng sẽ hoạt động hiệu quả, cung cấp dịch vụ cho người đến thăm khám sau khi 2 bệnh viện trên đi vào vận hành.

#### Địa điểm:

- Đường Lê Duẩn, Phường Liêm Chính, Tp Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam.
- Nút giao trung tâm Liêm Tuyền, Thanh Liêm, Hà Nam và đối diện 2 bệnh viện Bạch Mai cơ sở 2 và Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức cơ sở 2.



#### Các dịch vụ chính:

- ✓ *Quản lý và khai thác bến xe*
- Công suất bến xe: 6.600 hành khách khởi hành/ ngày đêm.
- Sức chứa nhà bến: 1.300 hành khách
- Lượng xe trung bình đến/đi: 300 xe/ ngày đêm.

#### ✓ *Cây xăng Thành Đạt:*

Tổng lượng xăng tiêu thụ khoảng 2.000m<sup>3</sup>/năm, dầu Diesel khoảng 5.920 m<sup>3</sup>, dầu nhớt khoảng 800 m<sup>3</sup>.

#### ✓ *Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, đại tu xe ô tô:*

Số lượng khách hàng vào khoảng 450 xe/ năm.

#### ✓ *Tổ hợp thương mại, khách sạn*

Nhà điều hành kết hợp dịch vụ và nhà chờ khách (6 tầng diện tích sàn xây dựng 9.865 m<sup>2</sup>) với 113 phòng nghỉ: (tầng 1, tầng 2 dịch vụ, thương mại, tầng 3.4.5.6 phòng nghỉ.)





## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

### TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI KHÁCH SẠN DỊCH VỤ



**Giới thiệu:** Khách sạn Thành Đạt Đồng Văn tọa lạc giữa ngã 4 trung tâm phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, ngay cạnh lối vào Khu Công nghiệp Đồng Văn I và II, cách KCN Đồng Văn III 1km. Khách sạn là địa điểm lưu trú thường xuyên của chuyên gia, cán bộ người nước ngoài của các doanh nghiệp FDI trong địa bàn thị xã. Với quy mô 8 tầng bề thế, trong đó chia ra làm 03 khu vực chính: Khu Trung tâm thương mại, sàn dịch vụ cho thuê, Khu khách sạn lưu trú ngắn ngày, Khu căn hộ dịch vụ cho thuê dài hạn.

Với tiêu chuẩn 3 sao, khách sạn đang ngày càng khẳng định chất lượng, xứng tầm với vị trí đắc địa giữa trung tâm thị xã Duy Tiên.

#### Quy mô

✓ Tầng 1, 2, 3: Trung tâm thương mại và sàn dịch vụ cho thuê

Hiện có: Vietinbank Duy Tiên, Coffee shop Maxko, OCEAN Edu, Phòng Gym, nhà hàng Thành Đạt...

✓ Tầng 4+5: Phòng khách sạn lưu trú ngắn ngày. Hiện có: 36 phòng tiêu chuẩn và cao cấp.

✓ Tầng 6+7+8: Căn hộ dịch vụ cho thuê dài hạn. Hiện có 45 phòng cao cấp, đầy đủ tiện nghi, công năng sinh hoạt.

### TRẠM TRỘN BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM



#### Giới thiệu

Trạm trộn bê tông Thành Đạt là một bộ phận sản xuất độc lập, có vai trò quan trọng giúp Thành Đạt hoàn thành chuỗi cung ứng trong lĩnh vực xây lắp và xây dựng hạ tầng. Trạm trộn bê tông chủ yếu cung cấp bê tông tươi phục vụ cho các công trình do Thành Đạt là chủ đầu tư hoặc nhà thầu. Ngoài ra, một phần sản lượng của Trạm cũng được cung cấp cho các đơn vị khác và nhu cầu của nhân dân trong tỉnh.

#### Năng lực sản xuất

Thiết kế: 02 trạm

Công suất: 90 m<sup>3</sup>/h/trạm

Thiết bị: 02 xe bơm BT cần 37m và 52m.

Phương tiện: 15 xe bồn chở bê tông.

Thiết bị vận hành: Xúc lật, xe chuyên dụng

Hệ thống kho bãi: 15.000 m<sup>2</sup>.



## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

### MỎ CÁT

Hiện nay, Công ty đang khai thác khoáng sản tại hai mỏ cát là Mỏ cát B.4.1 và B.4.2. Đây là 2 mỏ cát tiếp giáp tại khu vực bãi bồi sông Hồng thuộc địa bàn xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

**Mỏ cát B.4.1:** được cấp phép khai thác theo giấy phép số 54/GP-UBND của ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam.

Trữ lượng khai thác: 1.952.808 m<sup>3</sup>, thời gian khai thác là 12 năm đến năm 2028, công suất đạt 180.000 m<sup>3</sup>/năm, diện tích mỏ: 34,77 ha.

**Mỏ cát B.4.2:** được cấp phép khai thác theo giấy phép số 22/GP-UBND của ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam. Trữ lượng khai thác: 1.196.482 m<sup>3</sup>, thời gian khai thác là 12 năm đến năm 2028, công suất đạt 98.600 m<sup>3</sup>/năm, diện tích mỏ: 18,5 ha.

Hiện tại Công ty đang tiếp tục triển khai hoạt động khai thác cát tại 2 mỏ này đồng thời cũng đề xuất xây dựng dự án trình lên cấp tỉnh về việc xin cấp phép khai thác các mỏ cát lân cận. Đây cũng là một hướng đi tốt tạo điều kiện phát triển ổn định và nguồn thu trong tương lai.



### NHÀ MÁY NƯỚC

Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền được thiết kế nhằm phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực và trọng tâm là cung cấp nước sạch cho 02 Bệnh viện Việt Đức và Bạch Mai cơ sở 2.

Căn cứ vào Quyết định số: 1055/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam,

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt là đơn vị được UBND tỉnh Hà Nam lựa chọn là đơn vị quản lý, vận hành và khai thác công trình này.

Đây là nhà máy có tổng kinh phí dự án lên đến 46,6 tỷ đồng với công suất 4500 m<sup>3</sup>/ngày – đêm, bể chứa nước dung tích 500 m<sup>3</sup>. Kinh phí dự án được Nhà nước hỗ trợ 60%, còn lại là của đơn vị quản lý, ở đây là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt.

Hiện tại có 2160 hộ dân đang sử dụng dịch vụ của nhà máy lượng nước tiêu thụ bình quân 27000 m<sup>3</sup>/tháng. Nguồn nước sạch, đáp ứng được tiêu chuẩn quy định (3 tháng 1 lần xét nghiệm theo tiêu chuẩn 02 Bộ y tế tại trung tâm y tế dự phòng tỉnh). Nguồn nước lấy nước mặt tại sông Châu Giang, hệ thống sản xuất nước sạch hoạt động tốt, hệ thống đường ống ổn định.



### 3.3. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	-Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	1,09	1,33
	-Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,86	1,08
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	-Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	lần	1,47	1,13
	-Tổng nợ/Tổng tài sản	lần	0,6	0,53
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	-Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	lần	4,17	3,02
	-Vòng quay tổng tài sản	lần	0,34	0,29
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	26,80	26,54
	- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	25,81	17,76
	- Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	9,08	7,76
	- Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	vnd/cp	6.044	3.641

04

**BÁO CÁO CỦA  
BAN KIỂM SOÁT**



## IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 01 Về việc giám sát hoạt động của HĐQT

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, các kế hoạch phân chia lợi nhuận, phát hành cổ phiếu của Hội đồng quản trị đảm bảo tuân theo các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua. HĐQT đã thể hiện trách nhiệm cao và cẩn trọng trong công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh, thực hiện nghĩa vụ của người quản lý và luôn đặt lợi ích của công ty lên trên hết.

Ban kiểm soát cũng kiểm tra và giám sát việc ban hành các nghị quyết và thấy rằng các nghị quyết của HĐQT đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT hoặc biên bản lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản và đúng với thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty.

### 02 Về việc giám sát hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành cơ bản đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính, trong các giao dịch và thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các nghị quyết, quyết định của HĐQT, vừa kiên trì với mục tiêu định hướng, vừa có quyết định phù hợp với thực tiễn, thực hiện nhiều giải pháp về quản lý, kỹ thuật... nhằm thực hiện các mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông giao.

### 03 Thù lao cho HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2022

STT	Nội dung	Số tiền 1 tháng (VND)	Số tiền cả năm 2022 (VND)
1	Thù lao Chủ tịch HĐQT	4.000.000	48.000.000
2	Thù lao Thành viên HĐQT (04 người)	3.000.000/người	144.000.000
3	Thù lao thành viên BKS (03 người)	2.000.000/người	72.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>264.000.000</b>

# 05

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

5.1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản

5.1.2. Kết quả đạt được trong công tác  
quản lý và hoạt động SXKD

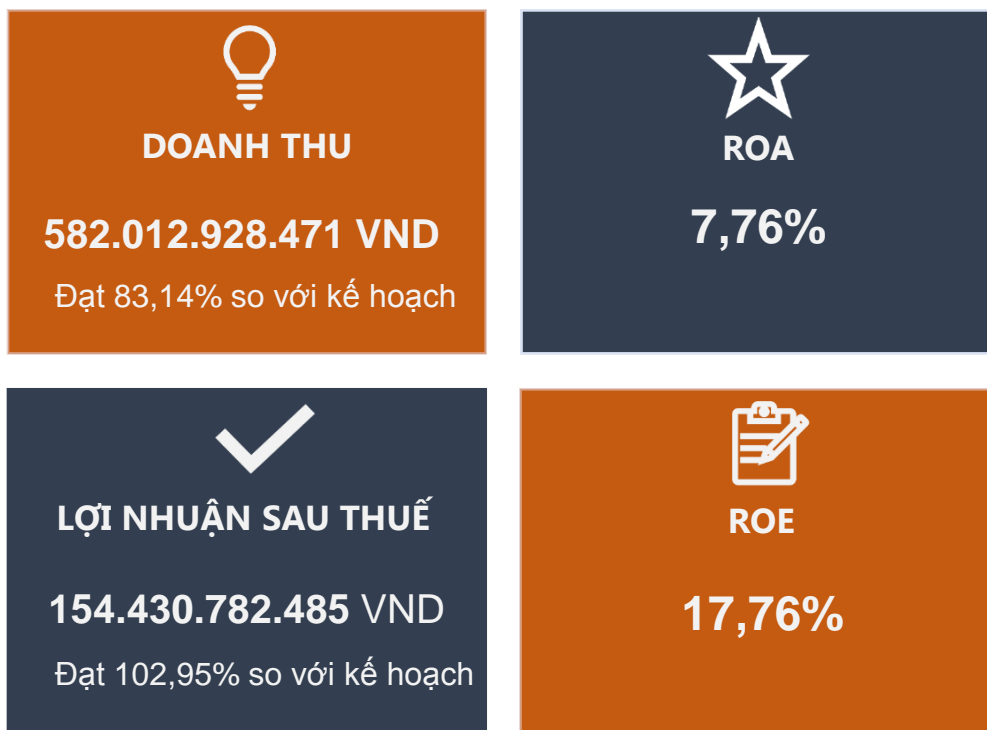
5.2. Tình hình tài chính





## 5.1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD

### 5.1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản trong SXKD



Đơn vị: Triệu VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.943.872	2.035.745	4,73%
2	Doanh thu thuần	693.305	581.935	-16,06%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	231.686	194.385	-16,10%
4	Lợi nhuận khác	1.221	-854	-
5	Lợi nhuận trước thuế	232.907	193.530	-16,91%
6	Lợi nhuận sau thuế	185.779	154.431	-16,87%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	18%	18%	-

Trong năm 2022, ngành xây lắp nói chung gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng bởi kinh tế vĩ mô, tuy nhiên dưới sự chỉ đạo của HĐQT cùng sự nỗ lực của tập thể Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV, DTD vẫn đạt được những kết quả khá tốt, chỉ tiêu doanh thu đạt hơn 83% so với kế hoạch, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt 103% so với kế hoạch đề ra.

## 5.1.2. Kết quả đạt được trong công tác quản lý và trong hoạt động SXKD

### a. Kết quả trong lãnh đạo, điều hành

Ban Tổng Giám đốc tiếp tục khẳng định vai trò lãnh đạo dẫn dắt các hoạt động sản xuất kinh doanh. Cùng với đó là sự nỗ lực cố gắng, năng lực của đội ngũ cán bộ quản lý các Phòng, Ban Công ty, các đơn vị thành viên, cán bộ CNV toàn Công ty, thực hiện các mục tiêu chiến lược, tiếp tục khẳng định vị thế, hình ảnh DTD trên thị trường, kiểm soát, khắc phục khó khăn và kiểm soát các hoạt động của Công ty. Nhờ đó, Công ty đã đạt được một số kết quả quan trọng như sau:

- ✓ Luôn phát huy giá trị cốt lõi Công ty, tạo động lực phát triển góp phần tích cực trong giải quyết khó khăn và thúc đẩy Công ty đạt được các chỉ tiêu quan trọng.
- ✓ Điều hành, ứng dụng các giải pháp thi công tiên tiến, đầu tư và vận hành hiệu quả máy móc, thiết bị mới, phát triển sản phẩm mới trong sản xuất và thi công.
- ✓ Kiên định và chỉ đạo sát sao mục tiêu đầu tư bất động sản, khu công nghiệp theo kế hoạch dài hạn và chỉ tiêu cụ thể năm 2022.

### b. Công tác tổ chức, quản lý

- Năm 2022, Công ty vẫn giữ nguyên cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý đồng bộ, nhất quán theo định hướng chung đã được định rõ của Đại hội cổ đông và ban lãnh đạo.
- Công ty tiếp tục vận hành theo mô hình đánh giá xếp loại CBNV, từ đó xây dựng thang bảng lương theo hiệu quả công việc. Đây là cơ sở để nhà quản lý đánh giá thành tích của phòng ban, của nhân viên và đưa ra những khuyến khích phù hợp cho từng phòng ban.
- Thành Đạt tiếp tục thực hiện việc triển khai áp dụng công nghệ số nhằm tối ưu hóa hoạt động quản lý và triển khai các công nghệ điện tử, nhằm phù hợp với việc tiếp cận với các đối tác Nhật Bản, Đài Loan, Trung Quốc - những đối tượng khách hàng quan trọng của Công ty.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được truy tặng bằng khen Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2016 – 2017 của UBND tỉnh Hà Nam.**

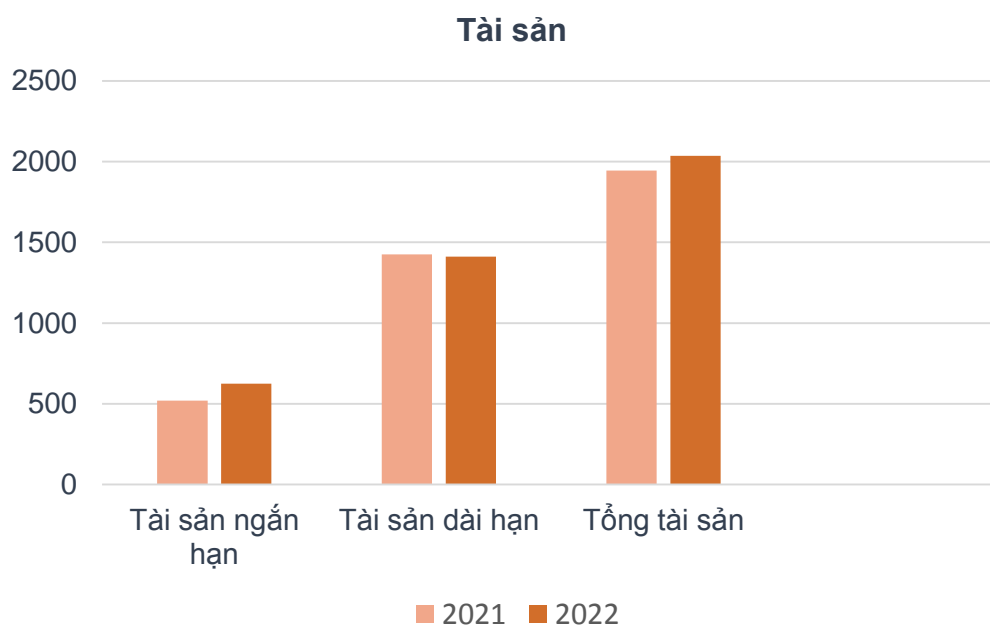


## 5.2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 5.2.1. Tình hình tài sản

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	%Tăng/Giảm	Tỷ trọng trên Tổng tài sản 2022
1	Tài sản ngắn hạn	519,5	624,6	20,23%	30,68%
2	Tài sản dài hạn	1.424,4	1.411,1	-0,93%	69,32%
3	Tổng tài sản	1.943,9	2.035,7	4,72%	100,00%

Đơn vị: tỷ VND

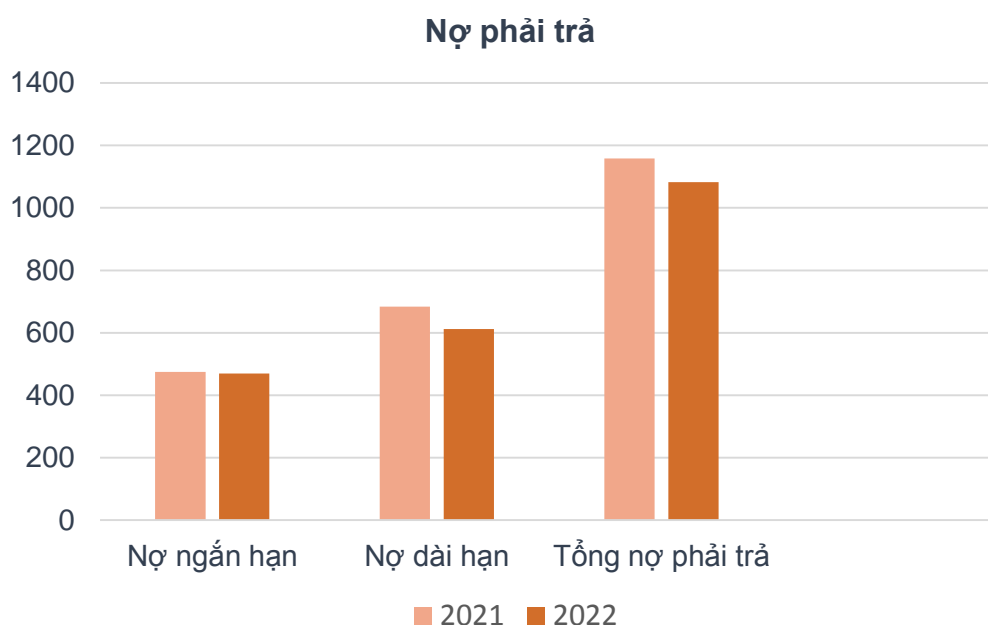


Nhìn chung tổng tài sản của Công ty tăng nhẹ 4,7% so với cùng kỳ, đạt 2.035 tỷ trong năm 2022, trong đó tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn hơn trong tổng tài sản với gần 70%. Mức tăng lên của tổng tài sản chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, tăng hơn 20% so với cùng kỳ. Ngược lại, tài sản dài hạn cuối năm 2022 giảm nhẹ 1% so với năm 2021.

## 5.2.2. Tình hình nợ phải trả

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	%Tăng/Giảm	Tỷ trọng trên Tổng nợ 2022
1	Nợ ngắn hạn	474,5	469,5	-1,05%	43,39%
2	Nợ dài hạn	683,7	612,5	-10,41%	56,61%
3	Tổng nợ phải trả	1.158,2	1082,0	-6,58%	100,00%

Đơn vị: tỷ VND



Các chỉ tiêu về nợ phải trả của công ty trong năm 2022 đều giảm so với cùng kỳ 2021, trong đó tổng nợ phải trả giảm 6,5%. Về cơ cấu nợ, nợ dài hạn đã giảm hơn 10% khiến cho tỷ trọng nợ dài hạn trên tổng nợ giảm so với 2021, xuống còn 56,6%. Nợ ngắn hạn giảm nhẹ so với cùng kỳ, ghi nhận hơn 469 tỷ tại cuối năm 2022, chiếm tỷ trọng 43,4% trong tổng nợ phải trả. Do lãi suất trong năm 2022 tăng khá cao nên công ty đã cắt giảm phần Vay và nợ thuê tài chính để giảm phần chi phí lãi vay phải trả.



# 06

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6.1. Đánh giá kết quả năm 2022

6.2. Kế hoạch, định hướng năm 2023

## 6.1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ NĂM 2022

Trong bối cảnh tình hình kinh tế Việt Nam năm 2022 có dấu hiệu phục hồi, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã nhanh chóng có những giải pháp, điều chỉnh phù hợp, nhằm đảm bảo ổn định tình hình SXKD trên các lĩnh vực hoạt động chính.

Về công tác tổ chức, tại cuộc họp thường niên năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hiện tại, số lượng thành viên HĐQT là 05 thành viên.

HĐQT đã thực hiện việc giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ của công ty:

- ✓ Hàng tuần, thường xuyên tham gia các buổi họp giao ban, giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên báo cáo kết quả thực hiện theo từng kỳ sản xuất. Đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- ✓ Hàng tháng tổ chức họp giao ban toàn Công ty với thành phần bao gồm: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban nhằm đánh giá kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh. Chỉ ra các vấn đề còn tồn tại, đề ra kế hoạch tháng tiếp theo.

### **Một số kết quả hoạt động trong năm 2022:**

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2022.
- Thực hiện việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 18%) từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022.
- Thực hiện thành công đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tỷ lệ 5:1 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2021.
- Triển khai phương án phát hành cổ phiếu thưởng CBCNV theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022..

### **Kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2022:**

#### **Đối với báo cáo tài chính riêng:**

Chỉ tiêu (Báo cáo riêng)	Kế hoạch năm	Thực hiện năm 2022	Mức độ hoàn thành
Doanh thu	300.000.000.000	226.327.986.900	75,44%
Lợi nhuận sau thuế	100.000.000.000	91.155.320.351	91,16%
Cổ tức (*)	20%	18%	90%

#### **Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:**

Chỉ tiêu (BCHN)	Kế hoạch năm	Thực hiện năm 2022	Mức độ hoàn thành
Doanh thu	700.000.000.000	582.012.928.471	83,14%
Lợi nhuận sau thuế	150.000.000.000	154.430.782.485	102,95%
Cổ tức (*)	20%	18%	90%

(\*) Kết quả chi trả cổ tức thực hiện năm 2022 được trích từ lợi nhuận năm 2021

## 6.2. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023

Về các lĩnh vực, dự án trọng điểm của Công ty

### 01 Lĩnh vực đầu tư vào Công ty con/ Công ty liên kết

- **CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III:**

**Giai đoạn 1:** Đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng và đang thực hiện cho thuê. Trong năm 2023, tiếp tục duy trì hoạt động cung cấp dịch vụ, đảm bảo điều kiện vận hành thuận lợi, giúp các khách hàng yên tâm sản xuất kinh doanh.

**Giai đoạn 2:** Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng: Công ty hiện đang tiếp tục giải phóng mặt bằng do phát sinh việc đền bù di chuyển cho 22 hộ dân. Hạ tầng xây dựng hiện đã hoàn thành.

**Tình hình cho thuê đất** tại Khu công nghiệp: Diện tích đã cho thuê chiếm 90%, hiện còn khoảng 30ha vẫn đang tiếp tục cho thuê, trong đó, giai đoạn I còn 12ha, giai đoạn II còn khoảng 18ha diện tích đất. Các doanh nghiệp có nhu cầu thuê phải đáp ứng một số điều kiện, nhằm đảm bảo tính ổn định và xây dựng chất lượng uy tín đến với KCN Đồng Văn III.

- **CTCP Tân cảng Đồng Văn:**

Chủ trương của HĐQT Công ty trong năm 2023 là thực hiện thoái vốn tại CTCP Tân Cảng Đồng Văn nhằm thu hồi lại phần vốn, thực hiện đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh khác hiệu quả hơn với mục đích tạo ra lợi nhuận, đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty.

- **CTCP TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt:**

**Giai đoạn 1:** Đã hoàn thành đầu tư xây dựng theo dự án. Hiện nay đã đi vào khai thác làm dịch vụ Bến Xe theo tiêu chuẩn bến xe tại 1 khu thương mại. Đã tiến hành cho thuê phòng, văn phòng, nhà hàng, cà phê. Khu cây xăng đã hoạt động từ năm 2020.

**Giai đoạn 2:** Toàn bộ diện tích đất còn lại đã được bàn giao cho Công ty quản lý. Tiếp tục nghiên cứu, đầu tư giai đoạn 2.

**Trong năm 2023,** Thành Đạt có kế hoạch thực hiện sáp nhập CTCP TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt vào Công ty mẹ (CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt).



## 6.2. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023

### 02 Lĩnh vực Xây dựng và Xây lắp hạ tầng

Với lợi thế đội ngũ cán bộ kỹ thuật có trình độ, kinh nghiệm, đã từng xây dựng các công trình có quy mô lớn, được Bộ xây dựng cấp chứng chỉ thi công các dự án có quy mô cấp 1. Ngoài ra, công ty có nhiều thiết bị thi công, thiết bị vận chuyển. Đặc biệt, có 2 khu mỏ cát để làm vật liệu san nền, có lợi thế nằm trong vùng sản xuất vật liệu, xây dựng mỏ đá, công trình có trạm sản xuất bê tông thương phẩm quy mô lớn, công suất 180m<sup>3</sup>/h. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục hoàn thiện các dự án đang thực hiện, tạo tiền đề để ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Cụ thể:

- **Thực hiện hoàn thiện thủ tục nghiệm thu dự án xây dựng hạ tầng:** Bệnh viện Bạch Mai, bệnh viện Việt Đức Cơ sở 2. Tuy nhiên, việc nghiệm thu chủ yếu phụ thuộc vào Chính phủ và Bộ y tế.
- **Cảng lênh Yên Bắc:** Trong năm 2022, Công ty cơ bản hoàn thành giai đoạn 1, hiện đang tiến hành hoàn thiện thủ tục về khơi luồng, nạo vét để công bố cảng và đưa vào khai thác sử dụng. Kế hoạch trong năm 2023, Công ty tập trung nguồn lực và nhân lực nhằm hoàn thiện giai đoạn 1, dự kiến đưa vào khai thác giai đoạn 1 trong quý II/2023 và tiếp tục đầu tư giai đoạn 2.
- **Dự án BT Hòa Mạc:** Đây là dự án Công ty Thành Đạt phối hợp với Công ty Nam Hà Nội. Hiện đã thực hiện Báo cáo hoàn thành dự án, xin kế hoạch nghiệm thu hạ tầng, duyệt giá vốn tính và phân bổ nguồn cho dự án. Mục tiêu năm 2023 tiến hành triển khai giải phóng mặt bằng và san lấp hạ tầng.
- **Dự án khu đô thị Thành Đạt:** Dự án Hạ tầng Kỹ thuật khu Thương mại và nhà ở Thành Đạt do Thành Đạt là chủ đầu tư, có diện tích 8,7ha, tại xã Liêm Tuyền, phường Liêm Chính, Tp. Phủ Lý. Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Kế hoạch năm 2023 sẽ tiếp tục đầu tư thực hiện dự án. Dự án hoàn thành sẽ cung cấp thêm 6,2ha đất ở và dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển không gian đô thị của TP. Phủ Lý.

### 03 Dịch vụ gia tăng khác

Nâng cao hiệu quả hoạt động của các đơn vị hỗ trợ và kinh doanh gồm Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền, Mỏ khai thác cát, Trạm trộn bê tông, Trung tâm thương mại Thành Đạt Plaza, Khu tổ hợp thương mại – khách sạn Thành Đạt,... nhằm tăng kết quả SXKD, gây dựng uy tín, phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững.

### 04 Các chỉ tiêu kế hoạch 2023 dự kiến

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch (Riêng)	Kế hoạch (Hợp nhất)
Vốn điều lệ	Đồng	600.000.000.000	600.000.000.000
Doanh thu	Đồng	300.000.000.000	700.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	100.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức	%		15%





# 07

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

7.1. Chính sách liên quan đến người lao động

7.2. Môi trường và năng lượng

## 7.1. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Người lao động

# 150



Trong năm 2022, Công ty đã tạo việc làm ổn định cho 150 người lao động. Thu nhập của người lao động trung bình là 8,5 triệu đồng, đem lại nguồn thu nhập ổn định cho người lao động.

Thu nhập bình quân

# 8,5



Ngoài ra, Công ty cũng tạo ra việc làm cho hàng trăm lao động thời vụ trên địa bản tỉnh và các vùng lân cận, góp phần cải thiện an sinh xã hội tại địa phương.

### 7.1.1. CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI



**Đảm bảo sức khỏe, an toàn của người lao động**

- ✓ Thực hiện các quy định của Luật Lao động, Công ty đã tiến hành tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ CBCNV, thực hiện tốt chính sách Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định của Nhà nước.
- ✓ Ngoài ra, Công ty có nhiều chính sách phúc lợi tự nguyện, phúc lợi bổ sung cho người lao động như phụ cấp điện thoại, xăng xe, xe đưa đón, ăn trưa, chỗ ở,... nhằm đảm bảo người lao động có đủ sức khỏe, an toàn để làm việc.

## 7.1.1. CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI



### Duy trì và phát triển chính sách phúc lợi

- ✓ Đối với các dịp lễ tết, Công ty cũng tiến hành tổ chức kỳ nghỉ mát, du lịch nhằm giúp CBCNV phục hồi sức khỏe, tái tạo sức lao động, tăng tính đoàn kết, gắn bó trong doanh nghiệp. Công ty cũng tổ chức tặng quà cho các cháu thiếu nhi – con của CBCNV nhân dịp ngày Quốc tế thiếu nhi, Tết trung thu, tuyên dương các cháu có thành tích cao trong học tập, thi đua.
- ✓ Trong các năm gần đây, một số doanh nghiệp trong Công ty nhờ cải tiến công tác quản trị, tiết kiệm được chi phí nên có nguồn để cải thiện chính sách phúc lợi cho người lao động. Việc áp dụng các chính sách phúc lợi tự nguyện của doanh nghiệp đã góp phần đảm bảo sức khỏe, nâng cao năng suất lao động tại doanh nghiệp.
- ✓ Với những chính sách lao động và phúc lợi phù hợp, Công ty đã đạt được những thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và Xây dựng Công đoàn vững mạnh qua các năm.

**Nhờ chính sách phúc lợi tốt, Công ty đã nhận được bằng khen trong phong trào thi đua lao động của Tỉnh**



## 7.1.2. CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Người lao động là nguồn lực, là yếu tố quyết định sự phát triển của doanh nghiệp. Vì vậy Công ty và các đơn vị thành viên rất quan tâm đến chính sách đào tạo, xây dựng và phát triển đội ngũ chuyên gia giỏi, lao động lành nghề, khuyến khích và tài trợ cho người lao động tham dự các khóa đào tạo phù hợp với kế hoạch phát triển sự nghiệp của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho người lao động trải nghiệm công việc khác nhau để đào tạo thực tế.

Người lao động vào làm việc tại các vị trí khác nhau được học nghề, tập nghề sau khi tuyển dụng và sắp xếp công việc, được huấn luyện, đào tạo về an toàn lao động. Hằng năm, Công ty duy trì chính sách đào tạo nội bộ 12h/năm về kỹ năng quản lý và tổ chức công việc. Đối với kỹ năng chuyên môn, được cập nhật định kỳ theo tháng, nhằm đảm bảo chất lượng nhân sự.

## 7.1.3. QUY CHẾ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong các năm gần đây, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đều thực hiện phát hành cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn người lao động nhằm thu hút lao động có trình độ cao, tạo sự gắn bó và gắn kết lợi ích người lao động với lợi ích công ty, tạo động lực cho cán bộ quản lý, người lao động trong việc phát triển sản xuất cho Công ty.

### Tiêu chuẩn lựa chọn CBCNV trong đợt phát hành ESOP 2022

#### ➤ Đối với CBCNV ở vị trí quản lý (từ cấp Phó phòng trở lên):

- Thời gian công tác tại Công ty: Từ 03 năm trở lên.
- Đã trải qua kinh nghiệm quản lý ban đầu, khẳng định được khả năng và vai trò quản lý tại vị trí đảm trách.
- Có những thành quả đóng góp hiệu quả vào quá trình xây dựng hệ thống làm việc, hỗ trợ hiệu quả các phòng ban khác.
- Được ghi nhận hiệu quả làm việc để làm cơ sở được đào tạo và phát triển hơn nữa trong kế hoạch phát triển dài hạn nguồn nhân lực tập trung cho đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty.

#### ➤ Đối với CBCNV có chuyên môn nghiệp vụ cao và gắn bó lâu dài với Công ty:

- Thời gian công tác tại Công ty: Từ 03 năm trở lên.
- Đã chứng minh được khả năng đảm trách công việc một cách độc lập với chuyên môn nghiệp vụ cao qua quá trình học hỏi và tích lũy kinh nghiệm làm việc.
- Có những đóng góp thiết thực vào kết quả làm việc, đem lại hiệu quả kinh doanh cho phòng ban, Công ty.
- Được ghi nhận hiệu quả làm việc để làm cơ sở được đào tạo và phát triển hơn nữa trong kế hoạch phát triển dài hạn nguồn nhân lực tập trung cho đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty.

### 7.1.3. QUY CHẾ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

**Nguyên tắc xác định số cổ phiếu thưởng được phân phối cho từng đối tượng:**

- Hội đồng quản trị xác định nguyên tắc phân phối cổ phiếu thưởng cho CBCNV là: Mỗi thành viên cán bộ chủ chốt được thưởng 3.000 cổ phiếu.
- Thành viên có thành tích xuất sắc được thưởng thêm tối đa 40.000 cổ phiếu.
- Thành viên gắn bó với công ty trên 5 năm thưởng thêm tối đa 2.000 cổ phiếu, thành viên gắn bó với công ty trên 10 năm thưởng thêm tối đa: 2.000 cổ phiếu, thành viên gắn bó với công ty trên 15 năm được thưởng thêm tối đa 9.000 cổ phiếu.

**Số lượng cổ phần ESOP trong 03 năm gần nhất của Công ty như sau:**

Năm	Số lao động nhận	Số cổ phần thưởng	Tỷ lệ phát hành
2020	46	456.000	1,69%
2021	61	491.000	1,62%
2022	32	493.500	1,16%



## 7.2. MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Là một doanh nghiệp đầu tư, xây dựng có tiếng tại địa bàn tỉnh Hà Nam và các khu vực lân cận, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt không chỉ mang trên mình việc tạo ra những giá trị mới cho cộng đồng mà còn luôn ý thức được việc phải gìn giữ, tối ưu các giá trị sẵn có. Một trong những mục tiêu lớn nhất của Thành Đạt để ngày một có thể phát triển hơn nữa, nâng cao năng lực cạnh tranh với các công ty đối thủ là việc phát triển bền vững – ổn định SXKD, hoạt động có hiệu quả song song với việc đảm bảo các yếu tố môi trường và xã hội.

### MÔI TRƯỜNG



#### Tuân thủ pháp luật

Trong năm 2022 và các năm trước đó, Công ty luôn đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về Bảo vệ môi trường. Không có ý vi phạm hay vô ý vi phạm các quy định này hay bị xử phạt hành chính liên quan đến việc bảo vệ môi trường của các dự án đang triển khai. Việc đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường được Công ty chú trọng và quán triệt từ khi khởi đầu cho đến khi kết thúc mỗi dự án, từ ban quản lý dự án đến mỗi công nhân làm việc trong dự án cũng được phổ biến và nắm rõ các quy định này.

Công ty cũng đã tuân thủ trong việc nộp các loại thuế liên quan đến Bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.



#### Bảo vệ và giữ gìn cảnh quan môi trường

CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt là công ty xây dựng, do vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty có tác động lớn đến môi trường tại địa phương. Nhận thức được điều đó, Công ty luôn thực hiện tiết kiệm khối lượng nguyên vật liệu sử dụng trong thi công, quản lý và tái chế (nếu có). Công ty cũng ban hành các quy định về việc tuân thủ chặt chẽ trong thi công, thực hiện đúng các thiết kế đã được phê duyệt của các công trình. Các hạng mục như cây xanh, cảnh quan, hệ thống thoát nước,... luôn được chú trọng, quán triệt tinh thần dọn dẹp và tập kết nguyên vật liệu, rác thải trong quá trình thi công, đảm bảo mỹ quan đô thị và tính hữu dụng, giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

Ngoài ra, Công ty cũng tiến hành việc giám sát thi công dự án của các đơn vị liên quan, nhằm đảm bảo và kiểm soát chặt chẽ tác động lên môi trường là đúng quy định.

## 7.2. MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### XÃ HỘI



#### Người lao động

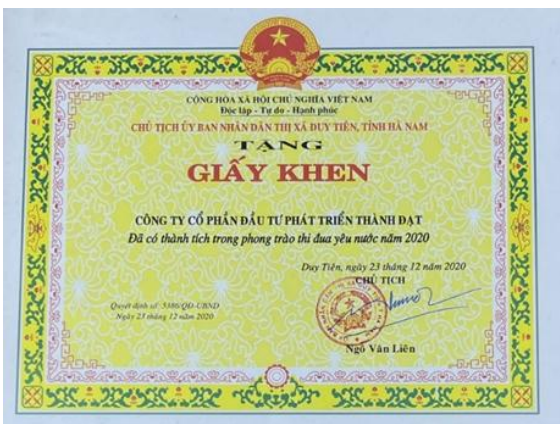
Thành Đạt tự hào khi đem lại công ăn việc làm cho 150 lao động thường xuyên và hàng trăm lao động thời vụ. Mức lương trung bình của lao động là 8.500.000 đồng/tháng, đem lại nguồn thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên. Công ty đảm bảo cho các lao động của mình được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi, bảo hiểm, thai sản. Công ty cũng thường xuyên tiến hành khen thưởng, đào tạo chuyên môn, bồi đắp năng lực cho CBCNV.



#### Cộng đồng

Chúng tôi quan niệm rằng xây dựng một Thành Đạt vững mạnh chính là góp phần xây dựng một cộng đồng vững mạnh. Vì thế, Công ty luôn cố gắng tạo ra những cơ hội việc làm cho người dân trong địa bàn tỉnh Hà Nam và các tỉnh lân cận với mức độ đa dạng cao, nhằm phù hợp với nhiều đối tượng lao động bao gồm: trên đại học, đại học, cao đẳng, phổ thông,...

### **CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt xuất sắc đạt Giấy khen cho những đóng góp cho tỉnh Hà Nam năm 2020, 2021**





# 08

## QUAN HỆ CỔ ĐÔNG & NHÀ ĐẦU TƯ

8.1. Thông tin cổ phần

8.2. Cơ cấu cổ đông

8.3. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư



## 8.1. THÔNG TIN CỔ PHẦN

**BẢNG THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 30/12/2022**

STT	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông (*)
1	Mệnh giá	10.000 đồng
2	Tổng số cổ phần đang lưu hành	42.415.289
3	Tổng số cổ phần đang giao dịch	42.415.289
4	Cổ phần chuyển nhượng tự do	41.705.549
5	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	709.740
6	Cổ phiếu quỹ	0

(\*) Trong năm, Công ty không thực hiện các giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

## 8.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

**BẢNG THÔNG TIN CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 30/12/2022**

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	12	240.349	0,567
2.1	Trong nước	10	239.034	0,564
2.2	Nước ngoài	2	1.315	0,003
3	Cá nhân	3.274	42.174.940	99,433
3.1	Trong nước	3.257	41.544.823	97,948
3.2	Nước ngoài	17	630.117	1,486
	<b>Tổng</b>	<b>3.286</b>	<b>42.415.289</b>	<b>100</b>

**BẢNG DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 30/12/2022**

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Huy Cường	12.648.085	29,82
2	Nguyễn Thanh Tâm	2.473.374	5,83
3	Nguyễn Quang Trí	2.225.769	5,25

## 8.3. QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Với mục tiêu phát triển bền vững, từ khi niêm yết năm 2017 đến nay, công ty luôn tuân thủ các nguyên tắc quản trị và minh bạch. Bên cạnh đó, trong hoạt động quản trị, Công ty đang tạo ra sự hài hòa về mặt lợi ích, ở đó, các nhà đầu tư, cổ đông có thể kiểm soát việc điều hành công ty nhằm đem lại hiệu quả cao nhất. Về mặt công bố thông tin, Công ty đã và đang công bố thông tin minh bạch, chủ động và kịp thời, website công ty hữu ích và dễ sử dụng. Nhà đầu tư có thể dễ dàng thu thập được thông tin về hoạt động công ty.

Ngoài ra, nhằm cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời đến cổ đông và nhà đầu tư, Thành Đạt đã chủ động tạo ra các kênh liên lạc dễ dàng, nhanh chóng, với mong muốn hỗ trợ tối đa về mặt thông tin đối với những cổ đông, nhà đầu tư đã tin tưởng chúng tôi.

### THÔNG TIN CÁC KÊNH QUAN HỆ CỔ ĐÔNG



**08.2742.3136**



**08.2742.3136**



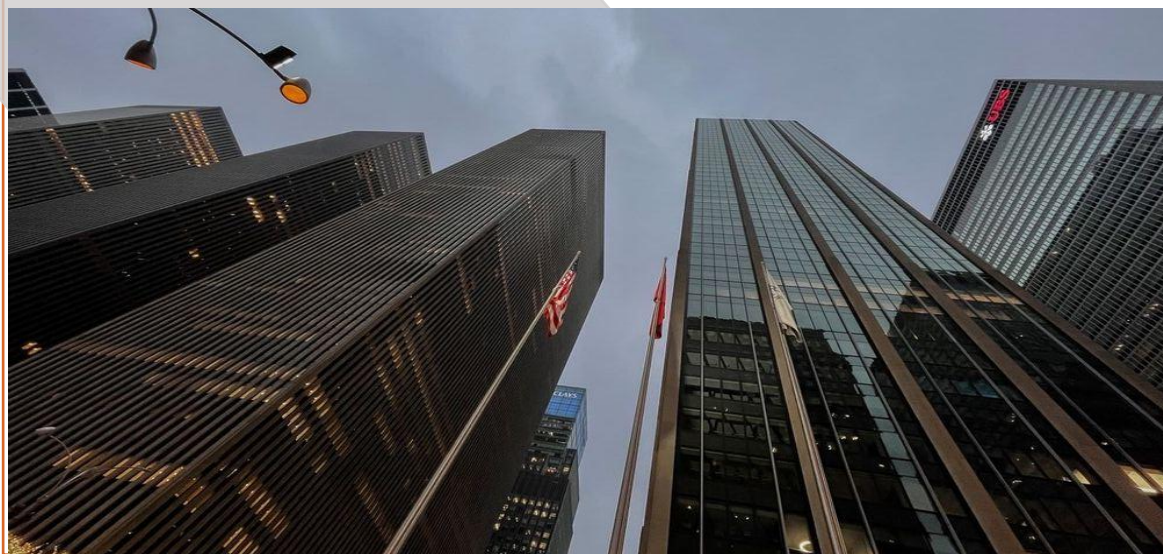
**Quanhecodong.dtd  
@gmail.com**



**thanhdathanam.vn/**



**Đường Nguyễn Thị  
Định, phường Thanh  
Châu, Thành phố  
Phủ Lý, tỉnh Hà Nam**





# 09

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2022

9.2. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

Báo cáo tài chính riêng 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**

Số: 34/2023/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 37 kèm theo.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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. 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 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 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.

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 riêng 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 riêng.

### 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 RIÊNG**

Mẫu số B 01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>248.924.061.911</b>	<b>244.309.995.928</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>17.883.331.230</b>	<b>10.797.405.208</b>
1. Tiền	111		17.883.331.230	10.797.405.208
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.9</b>	<b>5.407.152.783</b>	<b>5.154.868.620</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.407.152.783	5.154.868.620
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>104.696.825.050</b>	<b>121.992.363.884</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	100.750.645.955	108.780.309.053
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	6.740.191.738	14.280.480.642
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	32.516.126	496.030.458
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(2.826.528.769)	(1.564.456.269)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>113.942.990.858</b>	<b>105.778.239.777</b>
1. Hàng tồn kho	141		113.942.990.858	105.778.239.777
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.993.761.990</b>	<b>587.118.439</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	673.841.815	587.118.439
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.560.760.319	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153	5.14	759.159.856	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>570.789.551.675</b>	<b>502.181.037.066</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>52.236.530.682</b>	<b>41.314.641.969</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	52.236.530.682	41.314.641.969
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>123.458.199.738</b>	<b>130.679.689.441</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	123.458.199.738	130.679.689.441
- Nguyên giá	222		218.918.620.851	213.517.265.296
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.460.421.113)	(82.837.575.855)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>77.324.115.175</b>	<b>5.922.572.052</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		77.324.115.175	5.922.572.052
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>314.680.945.754</b>	<b>319.658.161.842</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		292.674.900.000	292.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(16.993.954.246)	(12.016.738.158)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.089.760.326</b>	<b>4.605.971.762</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	3.089.760.326	4.605.971.762
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>819.713.613.586</b>	<b>746.491.032.994</b>

**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 RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>215.393.275.042</b>	<b>294.797.034.801</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>181.011.459.042</b>	<b>259.191.596.801</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	59.076.164.253	40.626.182.236
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	79.666.379.376	95.146.617.260
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.187.195.413	9.679.315.960
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	13.924.720.000	6.641.362.246
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	12.000.000	168.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	25.145.000.000	106.930.119.099
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34.381.816.000</b>	<b>35.605.438.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	24.077.276.000	24.077.276.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	10.304.540.000	11.528.162.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>604.320.338.544</b>	<b>451.693.998.193</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>604.320.338.544</b>	<b>451.693.998.193</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		424.152.890.000	307.360.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		424.152.890.000	307.360.250.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		180.167.448.544	144.333.748.193
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		89.012.128.193	45.027.117.501
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		91.155.320.351	99.306.630.692
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>819.713.613.586</b>	<b>746.491.032.994</b>

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 RIÊNG**

Mẫu số B 02-DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	226.327.986.900	344.117.981.905
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	77.959.455	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		226.250.027.445	344.117.981.905
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	197.125.686.342	302.347.802.493
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		29.124.341.103	41.770.179.412
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	85.704.714.154	81.962.442.097
7. Chi phí tài chính	22	6.5	8.428.640.620	5.956.758.812
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.451.424.532	2.403.661.975
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	12.183.391.245	13.051.124.418
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		94.217.023.392	104.724.738.279
11. Thu nhập khác	31	6.6	336.105.719	184.320.001
12. Chi phí khác	32	6.7	1.101.023.516	1.067.779.956
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		(764.917.797)	(883.459.955)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		93.452.105.595	103.841.278.324
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	2.296.785.244	4.534.647.632
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		91.155.320.351	99.306.630.692

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 RIÊNG****Mẫu số B 03-DN***Theo phương pháp gián tiếp*

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>93.452.105.595</b>	<b>103.841.278.324</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		13.846.763.440	16.977.985.604
- Các khoản dự phòng	03		6.239.288.588	3.955.103.266
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(85.190.214.154)	(81.794.279.970)
- Chi phí lãi vay	06		3.451.424.532	2.403.661.975
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>31.799.368.001</b>	<b>45.383.749.199</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.208.342.554)	14.253.101.288
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.164.751.081)	(28.174.159.231)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.661.396.671)	(142.204.051.793)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.429.488.060	(1.551.089.712)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.451.424.532)	(2.403.661.975)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.699.374.844)	(6.410.853.710)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>43.566.379</b>	<b>(121.106.965.934)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(57.445.549.249)	(3.759.444.575)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		573.200.000	740.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(252.284.163)	(327.770.369)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		85.704.714.154	81.962.442.097
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>28.580.080.742</b>	<b>78.616.136.244</b>

**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 RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 03-DN***Theo phương pháp gián tiếp*

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		61.471.020.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu				
2. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		41.319.469.901	108.104.589.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(124.328.211.000)	(60.875.926.271)
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(21.537.721.099)</b>	<b>38.979.996.829</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>7.085.926.022</b>	<b>(3.510.832.861)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>10.797.405.208</b>	<b>14.308.238.069</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>17.883.331.230</b>	<b>10.797.405.208</b>

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**

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**

PKF Việt Nam

PKF

Accountants &  
business advisers

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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>624.623.025.122</b>	<b>519.472.160.093</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>178.366.571.199</b>	<b>50.581.787.362</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>205.407.152.783</b>	<b>176.804.868.620</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	205.407.152.783	176.804.868.620
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>100.612.466.635</b>	<b>151.451.445.219</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>115.983.541.500</b>	<b>111.665.786.199</b>
1. Hàng tồn kho	141		115.983.541.500	111.665.786.199
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.253.293.005</b>	<b>28.968.272.693</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.411.122.218.894</b>	<b>1.424.399.926.991</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>556.622.165.834</b>	<b>521.274.167.121</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	556.622.165.834	521.274.167.121
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>227.259.314.152</b>	<b>235.812.065.875</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>16.288.862.761</b>	<b>24.564.077.643</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>557.465.898.123</b>	<b>575.728.082.614</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		557.465.898.123	575.728.082.614
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>24.655.863.914</b>	<b>26.983.261.842</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.655.863.914	26.983.261.842
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.830.114.110</b>	<b>40.038.271.896</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.035.745.244.016</b>	<b>1.943.872.087.084</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.082.031.464.120</b>	<b>1.158.213.251.399</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>469.533.187.774</b>	<b>474.536.302.767</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>612.498.276.346</b>	<b>683.676.948.632</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>953.713.779.896</b>	<b>785.658.835.685</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>953.713.779.896</b>	<b>785.658.835.685</b>
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
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.035.745.244.016</b>	<b>1.943.872.087.084</b>

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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>582.012.928.471</b>	<b>693.305.058.688</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	77.959.455	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>581.934.969.016</b>	<b>693.305.058.688</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	343.834.370.732	397.611.148.883
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>238.100.598.284</b>	<b>295.693.909.805</b>
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
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>194.384.509.565</b>	<b>231.685.748.952</b>
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
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>(854.318.793)</b>	<b>1.221.060.963</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>193.530.190.772</b>	<b>232.906.809.915</b>
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)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>154.430.782.485</b>	<b>185.779.090.489</b>
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  


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 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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>193.530.190.772</b>	<b>232.906.809.915</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- 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		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>398.652.532.146</b>	<b>474.152.288.015</b>
- 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			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>241.710.835.446</b>	<b>(7.800.718.328)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(92.013.378.558)</b>	<b>26.023.557.872</b>

**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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		61.471.020.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(21.878.401.099)</b>	<b>(11.912.178.171)</b>
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)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>178.366.571.199</b>	<b>50.581.787.362</b>

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG



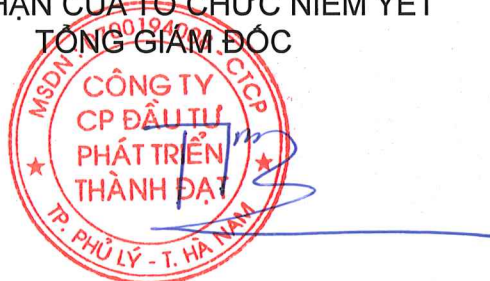
Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2022 của  
CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT  
Được lập và công bố theo quy định về Quản trị Công ty đại chúng, niêm yết

Ngày 08 tháng 04 năm 2023  
XÁC NHẬN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VIỆT ĐỨC