

Số: 34 /2023/DTD/CBTT

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính kiểm toán (BCTCKT) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. BCTCKT năm 2022

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

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

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

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

Có

Không

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

Có

Không

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

Có

Không

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

Có

Không

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



Có

Không

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

Có

Không

**2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản** (*các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2022 đến thời điểm này nếu có*): *Không có*

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

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
Người đại diện theo pháp luật



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Trần Việt Đức



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

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

Kèm theo

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

---

## MỤC LỤC

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 16 tháng 03 năm 2023.

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

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

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

#### Ho và tên:

#### Chức vụ:

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| - Ông Nguyễn Huy Cương  | Chủ tịch HĐQT               |
| - Bà Nguyễn Thanh Tâm   | Thành viên HĐQT             |
| - Ông Nguyễn Hữu Thuyết | Thành viên HĐQT             |
| - Ông Trần Việt Đức     | Thành viên HĐQT             |
| - Ông Vũ Sơn Tùng       | Thành viên HĐQT độc lập (*) |

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

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

#### Ho và tên:

#### Chức vụ:

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| - Ông Trần Việt Đức    | Tổng Giám đốc     |
| - Ông Nguyễn Quang Trí | Phó Tổng giám đốc |

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

#### Ho và tên :

#### Chức vụ:

- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| - Ông Phạm Văn Hà        | Trưởng ban (Từ ngày 23/04/2022) (**)  |
| - Ông Nguyễn Quang Anh   | Trưởng ban (Đến ngày 22/04/2022) (**) |
| - Ông Nguyễn Đức Dụ      | Thành viên                            |
| - Bà Nguyễn Thị Thúy Vân | Thành viên (Từ ngày 22/04/2022) (**)  |

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

### 3. Trụ sở

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Công ty kiểm toán

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

### 8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

**9. Ý kiến của Ban Tổng giám đốc**

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

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023

**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

Số: 51 /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 ĐÓI 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>                  | 100   |             | <b>624.623.025.122</b>   | <b>519.472.160.093</b>   |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110   | 5.1         | <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           |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120   |             | <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          |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130   |             | <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)         |
| IV. Hàng tồn kho                            | 140   | 5.5         | <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          |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                    | 150   |             | <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>                   | 200   |             | <b>1.411.122.218.894</b> | <b>1.424.399.926.991</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn               | 210   |             | <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          |
| II. Tài sản cố định                         | 220   |             | <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)         |
| III. Bất động sản đầu tư                    | 230   | 5.11        | <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)        |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                 | 240   | 5.7         | <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          |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250   | 5.9         | <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           |
| VI. Tài sản dài hạn khác                    | 260   |             | <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>                    | 270   |             | <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 ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01-DN/HN

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>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



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>  | <b>10</b> |             | <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> | <b>20</b> |             | <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>      | <b>30</b> |             | <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>                               | <b>40</b> |             | <b>(854.318.793)</b>   | <b>1.221.060.963</b>   |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>50</b> |             | <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>                      | <b>60</b> |             | <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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền



Trần Việt Đức

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Mẫu số B 03-DN/HN

*Theo phương pháp gián tiếp*

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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | Thuyết minh                          | Năm nay                 | Năm trước              |
|--|-------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |                                      |                         |                        |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | 01    |                                      | <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    | Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do | 53.386.616.271          | 46.196.090.157         |
| - 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>                          | 08    |                                      | <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>   | 20    |                                      | <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, cỗ 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>   | 30    |                                      | <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 gán tiếp*

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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <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        |             |                         |                         |
| 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> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>127.819.055.789</b>  | <b>6.310.661.373</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |             | <b>50.581.787.362</b>   | <b>44.271.125.989</b>   |
| Ânh 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B09-DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 16 tháng 03 năm 2023.

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B09-DN/HN

### Công ty có công ty con như sau:

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

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

| Tên  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
|--|------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | 65 %             | 65 %                 |

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

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

| Tên  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
|--|------------------|----------------------|
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt | 100%             | 100%                 |

### Công ty có các công ty liên kết như sau:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 14 tháng 05 năm 2020
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam thay đổi lần thứ nhất ngày 14/05/2020 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.*)
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2022:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

**Công ty có chi nhánh như sau:**

Tên

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt  
- Chi nhánh Duy Tiên

Địa chỉ

Thôn Dỹ Phố, xã Mộc Bắc, huyện  
Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

**2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất tại Việt Nam.

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

**4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

**4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**4.3. Nợ phải thu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

#### 4.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho", Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và theo các quy định của pháp luật.

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

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

##### **Tài sản cố định hữu hình**

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

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

**4.6. Bất động sản đầu tư**

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

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

**4.7. Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

**4.8. Chi phí trả trước**

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

**4.9. Nợ phải trả**

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

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

**4.10. Chi phí phải trả**

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

**4.11. Vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

**4.12. Doanh thu**

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

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy.
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (v) Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.
- (vi) Doanh thu đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng ghi nhận 1 lần tương ứng với số tiền nhận trước.
- (vii) Thu nhập khác là khoản thu được từ các hoạt động khác ngoài các hoạt động đã nêu trên.

**4.13. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

**4.14. Giá vốn hàng bán**

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

**4.15. Chi phí lãi vay**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

**4.17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):**

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm và cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý: 8% và 10%.
- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):**

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

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

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

**4.18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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

**4.19. Bù trừ các công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**4.20. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007. Cụ thể:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

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

**4.21. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

**Lĩnh vực kinh doanh (chính yếu)**

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

**Khu vực địa lý (thứ yếu)**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                | 31/12/2022             | 01/01/2022            |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                       | 1.924.273.681          | 2.572.847.732         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 91.442.297.518         | 27.832.939.630        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 85.000.000.000         | 20.176.000.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>178.366.571.199</b> | <b>50.581.787.362</b> |

(\*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, số tiền là 85 tỷ đồng.

**5.2 Phải thu khách hàng**

**a) Phải thu khách hàng ngắn hạn**

Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm tỷ trọng lớn trên tổng khoản phải thu)

- Ban QLDA Xây dựng thành phố Phủ Lý - Cụm CN Kiện Khê I
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam
- Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng

Phải thu khách hàng khác

**Cộng**

|             | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 131.911.234.478        | 146.382.526.868        |
|             | 79.817.978.800         | 91.718.642.400         |
|             | 35.153.261.000         | 41.900.000.000         |
|             | 37.038.055.400         | 36.368.257.700         |
|             | 7.626.662.400          | 13.450.384.700         |
|             | 52.093.255.678         | 54.663.884.468         |
| <b>Cộng</b> | <b>131.911.234.478</b> | <b>146.382.526.868</b> |

**b) Phải thu khách hàng dài hạn**

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

- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam

**Cộng**

|             | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
|             | 37.038.055.400        | 36.368.257.700        |
| <b>Cộng</b> | <b>37.038.055.400</b> | <b>36.368.257.700</b> |

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

- Công ty TNHH TM & XD Sơn Huyền
- Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Toà nhà An Thịnh
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An
- Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý
- Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Hà Nam
- Các công ty khác

**Cộng**

|             | 31/12/2022           | 01/01/2022            |
|-------------|----------------------|-----------------------|
|             | -                    | 8.999.999.900         |
|             | 1.000.403.580        | 1.000.403.580         |
|             | 1.271.000.000        | 1.271.000.000         |
|             | 987.900.000          | 987.900.000           |
|             | 1.023.679.000        | -                     |
|             | 860.642.000          | 860.642.000           |
|             | 2.428.559.304        | 3.772.214.893         |
| <b>Cộng</b> | <b>7.572.183.884</b> | <b>16.892.160.373</b> |

**5.4 Phải thu khác**

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022 |
|---|------------------------|------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>183.177.225</b>     | <b>-</b>   |
| - Phải thu khác   | 138.207.225            | -          |
| - Tạm ứng   | 27.918.000             | -          |
| - Phải trả, phải nộp khác(dư Nợ)                              | 17.052.000             | -          |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>556.622.165.834</b> | <b>-</b>   |
| - Phải thu dài hạn khác                                       | 555.974.605.152        | -          |
| + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1) | 30.774.529.600         | -          |
| + Tiền GPMB (2)   | 504.385.635.152        | -          |
| + Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (3)           | 13.525.186.400         | -          |
| + Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (4)            | 7.289.254.000          | -          |
| - Cầm cổ, thế chấp, ký quỹ, ký cược                           | 647.560.682            | -          |
| <b>Cộng</b>   | <b>556.805.343.059</b> | <b>-</b>   |
|   | <b>521.925.858.678</b> | <b>-</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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

### 5.4 Phải thu khác (tiếp theo)

#### c) Phải thu khác là các bên liên quan

(1) Thỏa thuận liên danh ngày 05/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41).

(2) Tiền tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Hà Nam để Giải phóng mặt bằng cho dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

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

(4) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc tại địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam".

### 5.5 Hàng tồn kho

|                      | 31/12/2022             | 01/01/2022 |
|----------------------|------------------------|------------|
|                      | Giá gốc                | Dự phòng   |
| Nguyên vật liệu      | 11.988.007.000         | -          |
| Công cụ, dụng cụ     | 26.767.100             | -          |
| Chi phí SXKD dở dang | 100.727.040.471        | -          |
| Thành phẩm nhập kho  | 1.227.943.387          | -          |
| Hàng hóa             | 2.013.783.542          | -          |
| <b>Cộng</b>          | <b>115.983.541.500</b> | <b>-</b>   |
|                      | <b>111.665.786.199</b> | <b>-</b>   |

### 5.6 Chi phí trả trước

|                                       | 31/12/2022           | 01/01/2022            |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| a) Ngắn hạn                           |                      |                       |
| - Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ     | 673.841.815          | 587.118.439           |
| b) Dài hạn                            |                      |                       |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 6.194.160.238        | 11.878.632.011        |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác      | 2.836.817.848        | 6.769.619.572         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>3.357.342.390</b> | <b>5.109.012.439</b>  |
|                                       | <b>6.868.002.053</b> | <b>12.465.750.450</b> |

### 5.7 Tài sản dở dang dài hạn

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

#### b) Xây dựng cơ bản dở dang

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
| - Xây dựng cơ bản                               | 557.465.898.123        | 575.728.082.614        |
| + Dự án Cảng Yên Lệnh                           | 74.810.612.634         | 4.094.310.415          |
| + Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền         | 1.769.677.268          | 1.084.436.364          |
| + Dự án xây dựng Gara ô tô                      | 743.825.273            | 743.825.273            |
| + Dự án khách sạn, trung tâm bến xe Thành Đạt   | -                      | 2.228.502.480          |
| + Dự án xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III | 480.141.782.948        | 567.577.008.082        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>557.465.898.123</b> | <b>575.728.082.614</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

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

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

**5.8 . NỢ XÂU**

**31/12/2022**

**01/01/2022**

|   | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi  | Dụ phỏng                | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi  | Dụ phỏng                |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>39.864.584.169</b>   | <b>810.455.217</b>    | <b>(39.054.128.952)</b> | <b>39.194.786.469</b>   | <b>26.719.852.890</b> | <b>(12.474.933.579)</b> |                         |
| <b>- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                              |                       |                         |                         |                       |                         |                         |
| + Ban GPMB BTHT và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cản    | 5.931.500             | -                       | (5.931.500)             | 5.931.500             | -                       | (5.931.500)             |
| + Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát                               | 200.001.840           | -                       | (200.001.840)           | 200.001.840           | -                       | (200.001.840)           |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An                       | 174.182.500           | -                       | (174.182.500)           | 174.182.500           | -                       | (174.182.500)           |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương                   | 512.020.000           | -                       | (512.020.000)           | 512.020.000           | -                       | (512.020.000)           |
| + Trường THPT Phủ Lý B  | 103.454.000           | -                       | (103.454.000)           | 103.454.000           | -                       | (103.454.000)           |
| + UBND thị trấn Kiện Khê  | 41.676.000            | -                       | (41.676.000)            | 41.676.000            | -                       | (41.676.000)            |
| + Viện KSND tỉnh Hà Nam   | 125.184.000           | -                       | (125.184.000)           | 125.184.000           | -                       | (125.184.000)           |
| + Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu chế biến Bình Nghĩa            | 71.461.000            | -                       | (71.461.000)            | 71.461.000            | -                       | (71.461.000)            |
| + Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát                   | 50.006.030            | -                       | (50.006.030)            | 50.006.030            | -                       | (50.006.030)            |
| + Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây                           | 24.700.000            | -                       | (24.700.000)            | 24.700.000            | -                       | (24.700.000)            |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ngọc Việt        | 5.890.000             | -                       | (5.890.000)             | 5.890.000             | -                       | (5.890.000)             |
| + Công ty TNHH Incosys  | 57.300.000            | -                       | (57.300.000)            | 57.300.000            | -                       | (57.300.000)            |
| + Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng                  | 57.800.001            | -                       | (57.800.001)            | 57.800.001            | -                       | (57.800.001)            |
| + Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam   | 40.389.998            | -                       | (40.389.998)            | 40.389.998            | -                       | (40.389.998)            |
| + Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc                            | 61.245.000            | -                       | (61.245.000)            | 61.245.000            | -                       | (61.245.000)            |
| + Xí nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera | 33.214.400            | -                       | (33.214.400)            | 33.214.400            | -                       | (33.214.400)            |
| + Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu         | 50.600.000            | -                       | (50.600.000)            | 50.600.000            | 50.600.000              | -                       |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492                          | 657.610.000           | -                       | (657.610.000)           | 657.610.000           | 657.610.000             | -                       |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt                    | 553.862.500           | -                       | (553.862.500)           | 553.862.500           | 553.862.500             | -                       |
| + Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam                      | 37.038.055.400        | 810.455.217             | (36.227.600.183)        | 36.368.257.700        | 25.457.780.390          | (10.910.477.310)        |
| <b>Cộng</b>   | <b>39.864.584.169</b> | <b>810.455.217</b>      | <b>(39.054.128.952)</b> | <b>39.194.786.469</b> | <b>26.719.852.890</b>   | <b>(12.474.933.579)</b> |

**Mẫu số B 09-DN/HN**

**Đơn vị tính : VNĐ**



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

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

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

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

### 5.9 Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                        | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 205.407.152.783        | 176.804.868.620        |
| <b>Cộng</b>            | <b>205.407.152.783</b> | <b>176.804.868.620</b> |

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2022/HĐTG-DN ngày 24/08/2022 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 20 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,8%/năm, trả lãi cuối kỳ.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/HĐTG-DN ngày 03/08/2022 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 10 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 6,8%/năm.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030086671723 ngày 20/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tin - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11%/năm.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số EA 117702 ngày 19/10/20222 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tin - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 7 tháng, số tiền 40 tỷ đồng, lãi suất 8,05%.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0060/211222/HĐTG/SHB.113000 ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 30 tỷ đồng, lãi suất 10,8%/năm.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 19122022/HĐTG/MSB- KCN Đồng Văn III, ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 20 tỷ đồng, lãi suất 9,5%/năm.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/3324691/HĐTG ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, kỳ hạn 6 tháng, số tiền 30 tỷ đồng, lãi suất 8,2%/năm.
  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 384/2022/44688 ngày 20/12/2022 mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, số tiền 20 tỷ đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8%/năm.
- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 05/03/2022 số tiền là 5.105.234.450 VND.
- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2022 số tiền là 301.918.333 VND.

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

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

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

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

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

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính****b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022                                     |              |  |                       |
|--|-----------------------|--|--------------|--|-----------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ sở hữu          |
| <b>- Đầu tư vào Công ty liên kết</b>         |                       |  |              |  |                       |
| + Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 39.000.000.000        | 24.655.863.914                                 | 39%          | 39.000.000.000                                 | 26.983.261.842        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>39.000.000.000</b> | <b>24.655.863.914</b>                          |              | <b>39.000.000.000</b>                          | <b>26.983.261.842</b> |

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

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

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

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

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

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                         | Nhà cửa         | Máy móc         | Phương tiện     | Thiết bị      | TSCĐ          | Công<br>khác    |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>I. Nguyên giá</b>              |                 |                 |                 |               |               |                 |
| Số dư đầu năm                     | 182.394.933.878 | 99.930.869.645  | 44.079.805.797  | 1.232.776.363 | 4.449.183.214 | 332.087.568.897 |
| Tăng trong năm                    | 2.991.230.837   | 1.886.851.852   | 6.851.862.626   | -             | -             | 11.729.945.315  |
| - Mua trong năm                   | 577.526.000     | 1.886.851.852   | 6.851.862.626   | -             | -             | 9.316.240.478   |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành          | 2.413.704.837   | -               | -               | -             | -             | 2.413.704.837   |
| Giảm trong năm                    | -               | -               | (2.311.618.182) | -             | -             | (2.311.618.182) |
| - Chuyển sang BDS đầu tư          | -               | -               | -               | -             | -             | -               |
| - Thanh lý, nhượng bán            | -               | -               | (2.311.618.182) | -             | -             | (2.311.618.182) |
| - Giảm khác                       | -               | -               | -               | -             | -             | -               |
| Số dư cuối năm                    | 185.386.164.715 | 101.817.721.497 | 48.620.050.241  | 1.232.776.363 | 4.449.183.214 | 341.505.896.030 |
| <b>II. Giá trị hao mòn luỹ kế</b> |                 |                 |                 |               |               |                 |
| Số dư đầu năm                     | 20.138.619.534  | 47.643.851.616  | 23.554.448.569  | 814.850.089   | 4.123.733.214 | 96.275.503.022  |
| Tăng trong năm                    | 6.503.820.413   | 7.074.492.261   | 5.454.224.429   | 162.459.935   | -             | 19.194.997.038  |
| - Số khấu hao trong năm           | 6.503.820.413   | 7.074.492.261   | 5.454.224.429   | 162.459.935   | -             | 19.194.997.038  |
| Giảm trong năm                    | -               | -               | (1.223.918.182) | -             | -             | (1.223.918.182) |
| - Chuyển sang BDS đầu tư          | -               | -               | -               | -             | -             | -               |
| - Thanh lý, nhượng bán            | -               | -               | (1.223.918.182) | -             | -             | (1.223.918.182) |
| Số dư cuối năm                    | 26.642.439.947  | 54.718.343.877  | 27.784.754.816  | 977.310.024   | 4.123.733.214 | 114.246.581.878 |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       |                 |                 |                 |               |               |                 |
| 1. Tại ngày đầu năm               | 162.256.314.344 | 52.287.018.029  | 20.525.357.228  | 417.926.274   | 325.450.000   | 235.812.065.875 |
| 2. Tại ngày cuối năm              | 158.743.724.768 | 47.099.377.620  | 20.835.295.425  | 255.466.339   | 325.450.000   | 227.259.314.152 |

- Giá trị còn lại của Tài sản thê chấp cầm cố tại ngày 31/12/2022:
- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng tại ngày 31/12/2022:
- Giá trị còn lại của Tài sản thê chấp cầm cố tại ngày 31/12/2022:
- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng tại ngày 31/12/2022:

31.743.373.017 VNĐ  
 41.326.862.689 VNĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.11 Bất động sản đầu tư**

|                               | 01/01/2022               | Tăng trong năm           | Giảm trong năm | 31/12/2022               |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             | <b>840.476.733.461</b>   | <b>122.031.301.569</b>   | -              | <b>962.508.035.030</b>   |
| Cơ sở hạ tầng                 | 840.476.733.461          | 122.031.301.569          | -              | 962.508.035.030          |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành      | -                        | 122.031.301.569          | -              | 122.031.301.569          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>(815.912.655.818)</b> | <b>(130.306.516.451)</b> | -              | <b>(946.219.172.269)</b> |
| Cơ sở hạ tầng                 | (815.912.655.818)        | (130.306.516.451)        | -              | (946.219.172.269)        |
| - Số khấu hao trong năm       | -                        | (130.306.516.451)        | -              | (130.306.516.451)        |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | <b>24.564.077.643</b>    | <b>(8.275.214.882)</b>   | -              | <b>16.288.862.761</b>    |
| Cơ sở hạ tầng                 | 24.564.077.643           | (8.275.214.882)          | -              | 16.288.862.761           |

**5.12 Lợi thế thương mại**

a) Ngắn hạn

b) Dài hạn

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Giá trị lợi thế thương mại đầu năm  | <b>15.469.050.860</b> |
| Lợi thế thương mại tăng trong năm   | -                     |
| Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm                              | 2.209.864.408         |
| <b>Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối năm tài chính</b> | <b>13.259.186.452</b> |
| <b>Cộng</b>   | <b>13.259.186.452</b> |

**5.13 Phải trả người bán**

|   | 31/12/2022            |                       | 01/01/2022             |                        |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>           | <b>97.363.747.212</b> | <b>97.363.747.212</b> | <b>101.287.492.701</b> | <b>101.287.492.701</b> |
| Các khoản phải trả người bán chiếm tỷ trọng lớn           | 59.789.719.898        | 59.789.719.898        | 62.528.444.450         | 62.528.444.450         |
| - Công ty TNHH Nguyễn Kim                                 | 7.169.995.000         | 7.169.995.000         | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH Huân Thu                                   | 6.507.038.898         | 6.507.038.898         | 3.500.000.000          | 3.500.000.000          |
| - Công ty TNHH Thiết bị Nâng Hải Phòng                    | 6.862.720.000         | 6.862.720.000         | -                      | -                      |
| - Trung tâm Phát triển Quỹ Đất huyện Duy Tiên             | 26.631.000.000        | 26.631.000.000        | 26.631.000.000         | 26.631.000.000         |
| - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội | 12.618.966.000        | 12.618.966.000        | 17.709.617.400         | 17.709.617.400         |
| - Công ty TNHH Xuân Tường                                 | -                     | -                     | 3.686.601.250          | 3.686.601.250          |
| - Công ty TNHH Phong Dần                                  | -                     | -                     | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| - Công ty TNHH Xây dựng Phúc Huynh                        | -                     | -                     | 5.001.225.800          | 5.001.225.800          |
| Các khoản phải trả người bán khác                         | 37.574.027.314        | 37.574.027.314        | 38.759.048.251         | 38.759.048.251         |
| <b>Cộng</b>   | <b>97.363.747.212</b> | <b>97.363.747.212</b> | <b>101.287.492.701</b> | <b>101.287.492.701</b> |

**b) Các khoản phải trả người bán dài hạn**

**c) Phải trả người bán là các bên liên quan**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.14 Người mua trả tiền trước**

31/12/2022      01/01/2022

a) **Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  |                       |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
| - Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT           | 28.618.399.800        | 28.618.399.800         |
| - Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT  | 50.798.017.600        | 50.798.017.600         |
| - Công ty TNHH YKK Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam | -                     | 77.124.846.870         |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác      | 623.133.987           | 6.317.264.010          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>80.039.551.387</b> | <b>162.858.528.280</b> |

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

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

| b) Phải thu          | 01/01/2022       | Số phải thu | Số đã thu/ bù trừ trong năm | 31/12/2022         |
|----------------------|------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|
| - Thuế GTGT nộp thừa | -                | -           | 759.159.856                 | 759.159.856        |
| - Thuế TNDN          | 5.122.991        | -           | 169.447.440                 | 174.570.431        |
| <b>Cộng</b>          | <b>5.122.991</b> | <b>-</b>    | <b>928.607.296</b>          | <b>933.730.287</b> |

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

**5.16 Chi phí phải trả**

31/12/2022      01/01/2022

a) **Ngắn hạn**

|                                 |                |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| - Trích trước chi phí kiểm toán | 13.949.720.000 | 6.666.362.246 |
| - Chi phí thi công phải trả     | 106.000.000    | 187.000.000   |
|                                 | 13.843.720.000 | 6.479.362.246 |

b) **Dài hạn**

|                             |                        |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí thi công phải trả | 327.676.840.018        | 424.547.284.202        |
|                             | 327.676.840.018        | 424.547.284.202        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>341.626.560.018</b> | <b>431.213.646.448</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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.17 Các khoản phải trả khác**

**a) Ngắn hạn**

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

**b) Dài hạn**

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

**Cộng**

|                        | <b>31/12/2022</b>     | <b>01/01/2022</b> |
|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>191.806.897.159</b> | <b>12.224.495.781</b> |                   |
| 191.721.579.493        | 12.054.787.000        |                   |
| 57.371.049             | 1.356.175             |                   |
| 10.124.307             | 244.112               |                   |
| 4.499.693              | 108.494               |                   |
| 13.322.617             | 168.000.000           |                   |
| <b>49.069.417.793</b>  | <b>49.148.444.793</b> |                   |
| 48.836.417.793         | 48.836.417.793        |                   |
| 2.191.500.000          | 2.191.500.000         |                   |
| 24.759.141.793         | 24.759.141.793        |                   |
| 21.885.776.000         | 21.885.776.000        |                   |
| 233.000.000            | 312.027.000           |                   |
| <b>240.876.314.952</b> | <b>61.372.940.574</b> |                   |

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

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

**5.18 Dự phòng phải trả**

**a) Ngắn hạn**

**b) Dài hạn**

- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ

**Cộng**

|                        | <b>31/12/2022</b>      | <b>01/01/2022</b> |
|------------------------|------------------------|-------------------|
| -                      | -                      | -                 |
| <b>223.044.130.903</b> | <b>196.049.710.005</b> |                   |
| 223.044.130.903        | 196.049.710.005        |                   |
| <b>223.044.130.903</b> | <b>196.049.710.005</b> |                   |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

| 31/12/2022   |                       | Số có khả năng trả nợ | Tăng trong năm         | Giảm trong năm         | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá trị  | Số có khả năng trả nợ |                       |                        |                        |                        |                        |
| <b>49.086.145.000</b>                                  | <b>49.086.145.000</b> | <b>80.541.789.901</b> | <b>162.667.589.000</b> | <b>131.211.944.099</b> | <b>131.211.944.099</b> | <b>131.211.944.099</b> |
| <b>17.805.000.000</b>                                  | <b>17.805.000.000</b> | <b>22.319.469.901</b> | <b>80.104.589.000</b>  | <b>75.590.119.099</b>  | <b>75.590.119.099</b>  | <b>75.590.119.099</b>  |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam      | -                     | -                     | -                      | 17.289.254.000         | 17.289.254.000         | 17.289.254.000         |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam         | -                     | -                     | -                      | 25.000.000.000         | 25.000.000.000         | 25.000.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (1) | 13.305.000.000        | 13.305.000.000        | 13.319.469.901         | 23.815.335.000         | 23.800.865.099         | 23.800.865.099         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2) | 4.500.000.000         | 4.500.000.000         | 9.000.000.000          | 9.000.000.000          | 4.500.000.000          | 4.500.000.000          |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam      | -                     | -                     | -                      | 5.000.000.000          | 5.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                         | <b>840.000.000</b>    | <b>840.000.000</b>    | <b>840.000.000</b>     | <b>840.000.000</b>     | <b>840.000.000</b>     | <b>840.000.000</b>     |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (3) | 840.000.000           | 840.000.000           | 840.000.000            | 840.000.000            | 840.000.000            | 840.000.000            |
| <b>Vay cá nhân và tổ chức khác (4)</b>                 | <b>30.441.145.000</b> | <b>30.441.145.000</b> | <b>57.382.320.000</b>  | <b>81.723.000.000</b>  | <b>54.781.825.000</b>  | <b>54.781.825.000</b>  |
| - Vũ Đức Quý   | -                     | -                     | 10.000.000.000         | 15.000.000.000         | 5.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| - Đinh Thị Phương Thảo                                 | -                     | -                     | 12.000.000.000         | 18.000.000.000         | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| - Dương Thị Thu Hiền                                   | -                     | -                     | -                      | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          |
| - Nguyễn Thị Tuyết                                     | -                     | -                     | 5.000.000.000          | 10.000.000.000         | 5.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| - Nguyễn Thị Kim Chung                                 | -                     | -                     | -                      | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          |
| - Bà Vũ Thị Hoa  | 3.645.320.000         | 3.645.320.000         | 6.695.320.000          | 3.050.000.000          | -                      | -                      |
| - Bà Trương Thị Hiền                                   | 360.000.000           | 360.000.000           | 3.300.000.000          | 2.940.000.000          | -                      | -                      |
| - Bà Vũ Thị Kim Oanh                                   | -                     | -                     | 2.000.000.000          | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng         | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | -                      | -                      | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         |
| - Ông Nguyễn Huy Cương                                 | 6.000.000.000         | 6.000.000.000         | -                      | -                      | -                      | -                      |
| - Ông Nguyễn Hữu Thuyết                                | 6.735.825.000         | 6.735.825.000         | 12.387.000.000         | 16.733.000.000         | 16.733.000.000         | 11.081.825.000         |
| - Ông Nguyễn Văn Phượng                                | 3.700.000.000         | 3.700.000.000         | -                      | -                      | -                      | 3.700.000.000          |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

### 5.19 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

| b) Vay dài hạn   | 10.304.540.000        | 10.304.540.000        | -                     | 1.223.622.000          | 11.528.162.000         | 11.528.162.000         |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam(3)  | 1.120.000.000         | 1.120.000.000         | -                     | 840.000.000            | 1.960.000.000          | 1.960.000.000          |
| - Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (5) | 9.184.540.000         | 9.184.540.000         | -                     | 383.622.000            | 9.568.162.000          | 9.568.162.000          |
| <b>Cộng</b>  | <b>59.390.685.000</b> | <b>59.390.685.000</b> | <b>80.541.789.901</b> | <b>163.891.211.000</b> | <b>142.740.106.099</b> | <b>142.740.106.099</b> |

### Vay và nợ thuê tài chính là bên liên quan

|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        | -                     | -                     | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| - Ông Nguyễn Huy Cương                         | 6.000.000.000         | 6.000.000.000         | 6.000.000.000         | -                     | -                     | -                     |
| - Ông Nguyễn Hữu Thuyết                        | 6.735.825.000         | 6.735.825.000         | 12.387.000.000        | 16.733.000.000        | 11.081.825.000        | 11.081.825.000        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>22.735.825.000</b> | <b>22.735.825.000</b> | <b>18.387.000.000</b> | <b>16.733.000.000</b> | <b>21.081.825.000</b> | <b>21.081.825.000</b> |

### Chi tiết các khoản vay như sau:

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 446/2/2/HĐHM/NQ71 ngày 27/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, hạn mức cho vay 13.590.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, thời hạn vay tối đa 12 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, lãi suất vay hiện tại là 9,5%/năm, mục đích vay: tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tài sản đảm bảo là các sổ tiết kiệm của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm, vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương - bà Phạm Thị Loan và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm.

(2) Hợp đồng cho vay từng lìa ngắn hạn số 436/2/2/HĐHM/NQ71 ngày 28/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, tổng hạn mức 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba.

(3) Hợp đồng cho vay từng lìa trung dài hạn 138/20/HĐHM/5C92 ngày 28/04/2020 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng số tiền cho vay là : 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ, mục đích vay: thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 0015/2020/0401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển máy Việt Nam, tài sản đảm bảo là 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.

(4) Vay cá nhân và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Trí Dũng là các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng, không lãi suất và không có tài sản thế chấp.

(5) Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019, số tiền vay: 10.942.888.002 VNĐ , thời hạn vay là 21 năm, lãi suất: 2%/năm, mục đích vay: thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết, tài sản đảm bảo: nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết.

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

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

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

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

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

a) **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                            | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Quỹ đầu tư phát triển  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng              |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b> | <b>274.955.530.000</b>    | <b>187.552.011.674</b>              | <b>31.131.035.207</b>  | <b>160.252.961.905</b>            | <b>653.891.538.786</b> |
| Tăng vốn năm trước         | 32.404.720.000            | -                                   | -                      | -                                 | 32.404.720.000         |
| Lãi trong năm trước        | -                         | 66.586.085.071                      | -                      | 119.193.005.418                   | 185.779.090.489        |
| Phân phối lợi nhuận        | -                         | (44.580.382.839)                    | 37.437.704.057         | (79.273.834.808)                  | (86.416.513.590)       |
| Giảm khác                  | -                         | -                                   | -                      | -                                 | -                      |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>   | <b>307.360.250.000</b>    | <b>209.557.713.906</b>              | <b>68.568.739.264</b>  | <b>200.172.132.515</b>            | <b>785.658.835.685</b> |
| Tăng vốn trong năm (*)     | 116.792.640.000           | -                                   | -                      | -                                 | 116.792.640.000        |
| Lãi trong năm              | -                         | 48.354.395.921                      | -                      | 106.076.386.564                   | 154.430.782.485        |
| Tăng khác                  | -                         | -                                   | 37.097.961.683         | -                                 | 37.097.961.683         |
| Phân phối lợi nhuận (*)    | -                         | (46.610.259.551)                    | -                      | (93.656.180.406)                  | (140.266.439.957)      |
| Giảm khác                  | -                         | -                                   | -                      | -                                 | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>      | <b>424.152.890.000</b>    | <b>211.301.850.276</b>              | <b>105.666.700.947</b> | <b>212.592.338.673</b>            | <b>953.713.779.896</b> |

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

- Đợt 1: Trả cổ tức bằng cổ phiếu: 55.321.620.000 VNĐ và đã được UBCKNN thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Công văn số 6772/UBCK-QLCB ngày 10/10/2022.
- Đợt 2: Chào bán cổ phiếu ra công chúng: 61.471.020.000 VNĐ và đã được UBCKNN thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Công văn số 7733/UBCK-QLCB ngày 22/11/2022.

**Tổng cộng**

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

- Trả cổ tức bằng cổ phiếu
  - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi
  - Trích quỹ đầu tư phát triển
  - Tổng cộng**
- |                       |
|-----------------------|
| 55.321.620.000        |
| 1.236.598.723         |
| 37.097.961.683        |
| <b>93.656.180.406</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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

| Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2022 | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn góp của các đối tượng khác  |                             |                        |                        |
| - Ông Nguyễn Huy Cương          | 29,82%                      | 126.480.850.000        | 89.152.800.000         |
| - Bà Nguyễn Thanh Tâm           | 5,83%                       | 24.733.740.000         | 15.423.000.000         |
| - Các đối tượng khác            | 64,35%                      | 272.938.300.000        | 202.784.450.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>100%</b>                 | <b>424.152.890.000</b> | <b>307.360.250.000</b> |

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

| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Năm nay         | Năm trước       |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn góp đầu năm         | 307.360.250.000 | 274.955.530.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | 116.792.640.000 | 32.404.720.000  |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -               | -               |
| - Vốn góp cuối năm        | 424.152.890.000 | 307.360.250.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 93.656.180.406  | 79.273.834.808  |

Cổ phiếu

| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 42.415.289 | 24.580.997 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 42.415.289 | 30.736.025 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | 42.415.289 | 30.736.025 |

Số lượng cổ phiếu được mua lại

| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| - Cổ phiếu phổ thông            | 42.415.289 | 30.736.025 |
| - Cổ phiếu ưu đãi               | 42.415.289 | 30.736.025 |
| -                               | -          | -          |
| -                               | -          | -          |

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

5.21 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

| Lợi nhuận kế toán sau thuế  | Năm nay         | Năm trước       |
|---|-----------------|-----------------|
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán             | 106.076.386.564 | 119.193.005.418 |
| để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu | -               | -               |
| Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm                             | 33.143.583      | 28.845.750      |
| <b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>                         | <b>3.201</b>    | <b>4.132</b>    |

Các quỹ của doanh nghiệp

| Quỹ đầu tư phát triển    | 31/12/2022             | 01/01/2022            |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng phúc lợi | 105.666.700.947        | 68.568.739.264        |
| Cộng                     | 5.391.108.612          | 3.488.649.038         |
| <b>Cộng</b>              | <b>111.057.809.559</b> | <b>72.057.388.302</b> |

5.22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

| + USD   | 31/12/2022       | 01/01/2022       |
|---|------------------|------------------|
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam         | 125,99           | 146,43           |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -CN Hà Nam | 6.183,00         | 6.183,00         |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân    | 0,17             | 15,85            |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hà Nam                     | 10.165,00        | 10.165,00        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tin - CN Hà Nam           | 1,70             | 1,70             |
| <b>Tổng</b>   | <b>16.475,86</b> | <b>16.511,98</b> |

5.23 CÁC THÔNG TIN KHÁC DO DOANH NGHIỆP TỰ GIẢI TRÌNH, THUYẾT MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

**6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

- Doanh thu bán bê tông
- Doanh thu xây lắp
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý
- Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu
- Doanh thu khác

Cộng

**Doanh thu các bên liên quan**

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

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Giảm giá hàng bán

Cộng

**6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

- Giá vốn bán bê tông
- Giá vốn xây lắp
- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý
- Giá vốn bán hàng hóa xăng dầu
- Giá vốn khác

Cộng

**6.4 Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, cho vay

Cộng

**6.5 Chi phí tài chính**

Lãi tiền vay

Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư

Cộng

**6.6 Thu nhập khác**

Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định

- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý

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

Các khoản thu nhập khác

Cộng

**6.7 Chi phí khác**

Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định

- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý

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

Phạt chậm nộp

Các khoản phạt vi phạm hành chính

Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa

Chi ủng hộ Covid 19

Chi ủng hộ lắp camera an ninh, nông thôn

Chi ủng hộ quỹ phòng chống thiên tai

Các khoản chi phí khác

Cộng

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

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

**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:**

Chi tiết các khoản chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí nhân công

Chi phí dự phòng

Chi phí thuê mặt bằng

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

**Các khoản chi phí bán hàng:**

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yêu tố**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dự phòng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

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

|   | Năm nay               | Năm trước             |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp: | <b>43.536.272.288</b> | <b>64.829.986.825</b> |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định        | 32.800.226.915        | 52.132.797.959        |
| Chi phí nhân công                       | 1.495.320.614         | 1.275.491.397         |
| Chi phí dự phòng                        | 4.725.710.928         | 3.811.130.797         |
| Chi phí thuê mặt bằng                   | 26.579.195.373        | 46.196.090.157        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác       | -                     | 850.085.608           |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng:</b>      | <b>10.736.045.373</b> | <b>12.697.188.866</b> |
| Chi phí nhân công                       | <b>669.969.225</b>    | <b>796.854.400</b>    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định        | 499.294.953           | 630.610.998           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài               | 61.474.475            | 64.789.974            |
| Chi phí bằng tiền khác                  | 71.520.793            | 79.252.532            |
| <b>Cộng</b>                             | <b>37.679.004</b>     | <b>22.200.896</b>     |

|                                  | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 166.480.467.447        | 245.521.777.230        |
| Chi phí nhân công                | 12.168.980.810         | 36.443.481.877         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 149.501.513.489        | 196.822.896.946        |
| Chi phí dự phòng                 | 55.901.014.199         | 46.196.090.157         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 36.710.955.730         | 17.977.522.848         |
| Chi phí bằng tiền khác           | 12.061.047.683         | 6.892.543.275          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>432.823.979.358</b> | <b>549.854.312.333</b> |

|  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt  | 2.296.785.244         | 4.534.647.632         |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | 33.488.801.438        | 46.648.825.935        |
| + Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt                                   | -                     | 181.099.063           |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.785.586.682</b> | <b>51.364.572.630</b> |

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

**7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai**

**7.2 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

**7.3 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường

Cộng

|  | Năm nay               | Năm trước              |
|--|-----------------------|------------------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 79.701.789.901        | 134.212.414.000        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>79.701.789.901</b> | <b>134.212.414.000</b> |

**7.4 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Số tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường

Cộng

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
| - Số tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 163.051.211.000        | 137.875.926.271        |
| <b>Cộng</b>  | <b>163.051.211.000</b> | <b>137.875.926.271</b> |

**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

**8.2 Những sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

### 8.3 Báo cáo bộ phận

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

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

Năm 2022

| Chi tiêu   | Bán bê tông          | Xây lắp               | Cho thuê cơ sở hạ tầng | Bán xăng dầu         | Hoạt động khác           | TỔNG CỘNG                |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu  | 46.590.035.969       | 68.389.657.553        | 346.821.302.053        | 89.077.251.109       | 31.134.681.787           | 582.012.928.471          |
| Giảm trừ doanh thu   | -                    | 77.959.455            | -                      | -                    | -                        | 77.959.455               |
| Giá vốn  | 43.820.038.294       | 46.669.100.898        | 144.807.343.294        | 87.673.192.274       | 20.864.695.972           | 343.834.370.732          |
| Lợi nhuận gộp  | <b>2.769.997.675</b> | <b>21.720.556.655</b> | <b>202.013.958.759</b> | <b>1.404.058.835</b> | <b>10.269.985.815</b>    | <b>238.100.598.284</b>   |
| Tổng tài sản   |                      |                       |                        |                      |                          | <b>2.035.745.244.016</b> |
| Nợ phải trả  |                      |                       |                        |                      | <b>1.082.031.464.120</b> |                          |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |                      |                       |                        |                      | 70.759.264.447           |                          |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn                   |                      |                       |                        |                      |                          | <b>155.139.626.707</b>   |

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

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

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

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

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN****Năm 2021**

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

### 8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

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

### 8.5 Công cụ tài chính

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

- Rủi ro thị trường
- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản

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

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

#### (i) Rủi ro thị trường

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

##### Rủi ro lãi suất

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

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

##### Rủi ro ngoại tệ

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

#### (ii) Rủi ro tín dụng

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

##### Phải thu khách hàng

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

*Tiền gửi ngân hàng*

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

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

|   | Dưới 1 năm             | Từ 1 năm trở lên       | Tổng cộng                |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>31/12/2022</b>                           |                        |                        |                          |
| <b>Giá trị ghi sổ</b>                       |                        |                        |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền          | 178.366.571.199        | -                      | 178.366.571.199          |
| Phải thu khách hàng                         | 131.911.234.478        | -                      | 131.911.234.478          |
| Đầu tư                                      | 205.407.152.783        | 24.655.863.914         | 230.063.016.697          |
| Phải thu khác                               | 183.177.225            | 556.622.165.834        | 556.805.343.059          |
| <b>Trừ:</b>                                 |                        |                        |                          |
| Dự phòng phải thu khó đòi                   | (39.054.128.952)       | -                      | (39.054.128.952)         |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>476.814.006.733</b> | <b>581.278.029.748</b> | <b>1.058.092.036.481</b> |
| Các khoản vay và nợ                         | 49.086.145.000         | 10.304.540.000         | 59.390.685.000           |
| Phải trả người bán                          | 97.363.747.212         | -                      | 97.363.747.212           |
| Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 205.756.617.159        | 376.746.257.811        | 582.502.874.970          |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>352.206.509.371</b> | <b>387.050.797.811</b> | <b>739.257.307.182</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>         | <b>124.607.497.362</b> | <b>194.227.231.937</b> | <b>318.834.729.299</b>   |

|   | Dưới 1 năm             | Từ 1 năm trở lên       | Tổng cộng              |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>01/01/2022</b>                           |                        |                        |                        |
| <b>Giá trị ghi sổ</b>                       |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền          | 50.581.787.362         | -                      | 50.581.787.362         |
| Phải thu khách hàng                         | 146.382.526.868        | -                      | 146.382.526.868        |
| Đầu tư                                      | 176.804.868.620        | 26.983.261.842         | 203.788.130.462        |
| Phải thu khác                               | 651.691.557            | 521.274.167.121        | 521.925.858.678        |
| <b>Trừ:</b>                                 |                        |                        |                        |
| Dự phòng phải thu khó đòi                   | (12.474.933.579)       | -                      | (12.474.933.579)       |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>361.945.940.828</b> | <b>548.257.428.963</b> | <b>910.203.369.791</b> |
| Các khoản vay và nợ                         | 131.211.944.099        | 11.528.162.000         | 142.740.106.099        |
| Phải trả người bán                          | 101.287.492.701        | -                      | 101.287.492.701        |
| Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 18.890.858.027         | 473.695.728.995        | 492.586.587.022        |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>251.390.294.827</b> | <b>485.223.890.995</b> | <b>736.614.185.822</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>         | <b>110.555.646.001</b> | <b>63.033.537.968</b>  | <b>173.589.183.969</b> |

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

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

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

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

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

**Mẫu số B 09-DN/HN****Đơn vị tính: VND**

## (iv) Giá trị hợp lý

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

|   | <b>Giá trị ghi sổ</b>    |                          | <b>Giá trị hợp lý</b>  |                        |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 31/12/2022               | 01/01/2022               | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
| <b>Tài sản tài chính</b>                  |                          |                          |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 178.366.571.199          | 50.581.787.362           | 178.366.571.199        | 50.581.787.362         |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 205.407.152.783          | 176.804.868.620          | 205.407.152.783        | 176.804.868.620        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác      | 688.716.577.537          | 655.833.451.967          | 649.662.448.585        | 643.358.518.388        |
| Tài sản khác                              | 581.719.191.128          | 604.696.355.307          | 581.719.191.128        | 604.696.355.307        |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán         | 230.063.016.697          | 203.788.130.462          | (*)                    | (*)                    |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>1.705.905.938.145</b> | <b>1.641.122.806.356</b> | <b>(*)</b>             | <b>(*)</b>             |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>              |                          |                          |                        |                        |
| Vay và nợ                                 | 59.390.685.000           | 142.740.106.099          | 59.390.685.000         | 142.740.106.099        |
| Phải trả người bán                        | 97.363.747.212           | 101.287.492.701          | 97.363.747.212         | 101.287.492.701        |
| Phải trả khác                             | 240.876.314.952          | 61.372.940.574           | 240.876.314.952        | 61.372.940.574         |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>397.630.747.164</b>   | <b>305.400.539.374</b>   | <b>397.630.747.164</b> | <b>305.400.539.374</b> |

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

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

**8.6 Thông tin về các bên liên quan**Các bên liên quan:

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

| <b>Bên liên quan</b>   | <b>Địa điểm</b> | <b>Quan hệ</b>                                |
|------------------------|-----------------|---|
| Ông Nguyễn Huy Cường   | Hà Nam          | Chủ tịch HĐQT                                 |
| Bà Nguyễn Thanh Tâm    | Hà Nam          | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Nguyễn Hữu Thuyết  | Hà Nội          | Thành viên HĐQT                               |
| Ông Vũ Sơn Tùng        | Hà Nam          | Thành viên HĐQT độc lập                       |
| Ông Trần Việt Đức      | Hà Nam          | Tổng Giám đốc                                 |
| Ông Nguyễn Quang Trí   | Hà Nam          | Phó Tổng giám đốc                             |
| Ông Nguyễn Quang Anh   | Hà Nam          | Trưởng ban kiểm soát (đến ngày 22/04/2022)    |
| Ông Nguyễn Đức Dụ      | Hà Nam          | Thành viên ban kiểm soát                      |
| Ông Phạm Văn Hà        | Hà Nam          | Trưởng ban kiểm soát (từ ngày 23/04/2022)     |
| Bà Nguyễn Thị Thúy Vân | Hà Nam          | Thành viên Ban kiểm soát (Từ ngày 22/04/2022) |
| Ông Vũ Anh Tân         | Hà Nam          | Phó Giám đốc công ty con                      |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan   | Địa điểm | Quan hệ                  |
|---|----------|--------------------------|
| Ông Nguyễn Anh Đệ   | Hà Nam   | Phó Giám đốc công ty con |
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam  | Hà Nam   | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng  | Hà Nam   | Cùng thành viên chủ chốt |
| Ngoài ra, còn các bên liên quan là các cá nhân có liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát như vợ, chồng, con.... theo pháp luật quy định. |          |                          |

Giao dịch với các bên liên quan:

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

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

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

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

#### 8.7 Thông tin so sánh

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

#### 8.8 Thông tin về hoạt động liên tục

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

8.9 Những thông tin khác

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

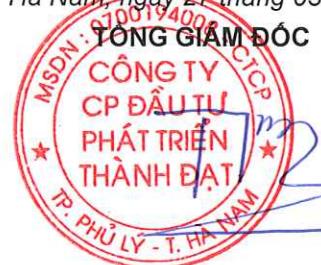
NGƯỜI LẬP

Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Hà Nam, ngày 27 tháng 03 năm 2023



Trần Việt Đức



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 33 /2023/CV

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

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Mã chứng khoán : DTD

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính kiểm toán (BCTCKT) hợp nhất năm 2022 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước và có sự chênh lệch quá 5% so với BCTC hợp nhất quý IV/2022 (trước kiểm toán); đồng thời, LNST TNDN tại BCTCKT riêng năm 2022 có chênh lệch quá 5% so với BCTC riêng trước kiểm toán, cụ thể như sau:

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

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

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022:



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

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

#### Đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2022:

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

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

Trân trọng!

#### Nơi nhận

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

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VIỆT ĐỨC

