

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Lãnh đạo	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Lãnh đạo 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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 19 ngày 16 tháng 10 năm 2019.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 19 cấp ngày 16 tháng 10 năm 2019 là 245.809.970.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi lăm tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn./.*).

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

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Thành viên
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên
- Ông Phạm Văn Diễn	Thành viên

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 28/03/2019) (i)
- Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 28/03/2019) (i)
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

(i) Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 28/03/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về việc sửa đổi điều lệ và thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty.

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

<u>Họ và tên :</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng ban
- Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên
- Ông Lại Ngọc Hùng	Thành viên (miễn nhiệm kể từ ngày 20/04/2019) (ii)
- Ông Phạm Văn Hà	Thành viên (bổ nhiệm kể từ ngày 20/04/2019) (ii)

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

(ii) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/DTD/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2016-2020.

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 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

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

Ngày 17/01/2019, Công ty đã thực hiện mua đấu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III, do đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III là 65%, đồng nghĩa với việc Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III trở thành công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 97/2019/NQ-HĐQT ngày 25/09/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt quyết định chuyển đổi Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt sang Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt theo hình thức tăng vốn từ 26 tỷ đồng lên 65 tỷ đồng. Đến ngày 01/10/2019, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thì Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt không còn là công ty con mà trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, tỷ lệ sở hữu là 40%.

6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau 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 riêng của Công ty bị phản ánh sai lệch.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 riêng này, Ban Lãnh đạo Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- 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 riêng 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 riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Ban Lãnh đạo 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 riêng 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.

Ban Lãnh đạo 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 Lãnh đạo xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ý kiến của Ban Lãnh đạo

Theo ý kiến của Ban Lãnh đạo Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 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.

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

THAY MẶT BAN LÃNH ĐẠO

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

Số: 49 /2020/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Ban Lãnh đạo
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 10 tháng 04 năm 2020, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 36 kèm theo.

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

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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



Nguyễn Xuân Hòa
Phó Tổng giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0909-2018-242-1

Nguyễn Thị Thủy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4057-2019-242-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		229.895.605.889	384.771.405.218
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.454.100.070	141.211.182.496
1. Tiền	111		11.454.100.070	12.299.503.892
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	128.911.678.604
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.9	4.809.894.251	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.809.894.251	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123.446.210.158	148.308.327.254
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	97.005.402.635	103.136.761.833
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	25.532.407.706	29.050.075.380
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Các khoản phải thu khác	136	5.4	2.070.849.657	17.283.939.881
5. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(1.162.449.840)	(1.162.449.840)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	89.885.191.087	94.298.743.268
1. Hàng tồn kho	141		89.885.191.087	94.298.743.268
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		300.210.323	953.152.200
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	-	953.152.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	300.210.323	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		428.352.300.298	193.801.710.634
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.320.288.791	320.288.791
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	4.320.288.791	320.288.791
II. Tài sản cố định	220		122.690.575.162	43.889.295.684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	122.690.575.162	43.889.295.684
- Nguyên giá	222		184.317.165.607	94.333.481.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.626.590.445)	(50.444.185.412)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	9.004.364.440	33.442.982.546
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.004.364.440	33.442.982.546
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	289.074.597.686	111.983.463.618
1. Đầu tư vào công ty con	251		227.674.900.000	26.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		65.000.000.000	86.380.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.600.302.314)	(396.536.382)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.262.474.219	4.165.679.995
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	3.262.474.219	4.165.679.995
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		658.247.906.187	578.573.115.852

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		380.695.221.635	318.109.324.492
I. Nợ ngắn hạn	310		345.594.645.635	314.438.324.492
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	98.059.150.540	65.852.761.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	106.620.843.572	196.566.156.904
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	7.963.951.523	9.753.087.020
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	34.663.400.000	38.160.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	-	3.356.319.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	98.287.300.000	750.000.000
II. Nợ dài hạn	330		35.100.576.000	3.671.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	24.807.776.000	2.922.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	10.292.800.000	749.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		277.552.684.552	260.463.791.360
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	277.552.684.552	260.463.791.360
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		245.809.970.000	220.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		245.809.970.000	220.000.000.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		31.742.714.552	40.463.791.360
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		14.653.821.360	12.532.138.143
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		17.088.893.192	27.931.653.217
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		658.247.906.187	578.573.115.852

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Người lập



Dương Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Tuyên

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mẫu số B 02-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	246.108.248.419	458.012.253.848
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	507.857.322
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		246.108.248.419	457.504.396.526
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	214.228.271.266	412.895.137.379
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.879.977.153	44.609.259.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	4.775.704.985	2.881.672.093
7. Chi phí tài chính	22	6.5	3.851.504.965	1.039.072.061
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		647.739.033	642.535.679
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	12.339.737.444	11.190.760.370
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.464.439.729	35.261.098.809
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.220.537.253	473.710.440
12. Chi phí khác	32	6.7	766.121.628	639.856.770
13. Lợi nhuận khác	40		454.415.625	(166.146.330)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.918.855.354	35.094.952.479
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	3.829.962.162	7.163.299.262
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		17.088.893.192	27.931.653.217

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Người lập



Dương Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Tuyên

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.918.855.354	35.094.952.479
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		15.015.905.559	12.680.945.719
- Các khoản dự phòng	03		3.203.765.932	376.536.382
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.720.378.238)	(3.108.972.933)
- Chi phí lãi vay	06		647.739.033	642.535.679
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.065.887.640	45.685.997.326
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.561.906.773	1.980.302.563
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.413.552.181	53.784.340.030
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(39.347.738.822)	61.048.010.180
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.856.357.976	(216.118.202)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(647.739.033)	(642.535.679)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.603.331.758)	(2.545.963.151)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.298.894.957	159.094.033.067
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(73.070.826.693)	(38.706.952.232)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.132.090.909	994.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.809.894.251)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(184.294.900.000)	(61.132.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.262.771.652	2.674.994.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(251.780.758.383)	(96.169.411.837)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 03-DN

Theo phương pháp gián tiếp

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu				
2. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		158.455.024.000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(51.373.924.000)	(7.591.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.356.319.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		103.724.781.000	(7.591.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(129.757.082.426)	55.333.621.230
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		141.211.182.496	85.877.561.267
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		11.454.100.070	141.211.182.496

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Thu Hiền

Nguyễn Mạnh Tuyên

Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B09-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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 19 ngày 16 tháng 10 năm 2019.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 19 cấp ngày 16 tháng 10 năm 2019 là 245.809.970.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi lăm tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn./.*).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

Công ty có chi nhánh, công ty con và các công ty liên kết như sau:

TÊN	ĐỊA CHỈ
Công ty có chi nhánh như sau:	
Công ty Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dỹ Phó, xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
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	Đường N1, nhà điều hành KCN Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
Công ty có các công ty liên kết như sau:	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt)	Bến xe Phủ Lý, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu Công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ 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 (không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 03 tháng).

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới) theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

4.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	19 năm
Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	05 năm

4.6. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc xác định giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc. Công ty mẹ chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 và theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

4.7. Chi phí trả trước

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

4.8. Nợ phải trả

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

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

4.9. Chi phí phải trả

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

4.10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

4.11. Doanh thu

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

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (v) Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm và hoạt động chuyển nhượng bất động sản: 10%, đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.
- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ 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.

4.15. 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,

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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.

4.16. 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 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính và Thông tư số 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:

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 kỳ được trình bày ở Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ số 8.6.

4.17. 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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm, hoạt động xây lắp, hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

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 31/12/2019, 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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt	782.814.442	4.667.556.611
Tiền gửi ngân hàng	10.671.285.628	7.631.947.281
Các khoản tương đương tiền	-	128.911.678.604
Cộng	11.454.100.070	141.211.182.496

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	97.005.402.635	103.136.761.833
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	19.778.689.000	34.026.352.700
- Ban QLDA Xây dựng thành phố Phủ Lý - Cụm CN Kien Khê I	12.200.000.000	-
- Ban QLDA Thanh Liêm - Cụm CN Kien Khê giai đoạn I	6.300.000.000	21.000.000.000
- Công ty CP Xi măng Vicem Bút Sơn - Bến mới số 4 Cảng Bút Sơn	1.278.689.000	13.026.352.700
Phải thu khách hàng khác	77.226.713.635	69.110.409.133
Cộng	97.005.402.635	103.136.761.833
b) Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	2.204.315.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	2.204.315.500	-

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
- Công ty TNHH VTXD & TM Trường Giang Hà Nam	4.603.325.418	2.425.680.000
- Công ty TNHH Phương Lâm	4.414.243.718	4.715.190.518
- Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Thông Đạt	2.500.000.000	2.000.000.000
- Các công ty khác	14.014.838.570	19.909.204.862
Cộng	25.532.407.706	29.050.075.380

5.4 Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.070.849.657	-	17.283.939.881	-
- Phải thu khác	2.051.450.637	-	3.888.789.881	-
+ Đối tượng khác	2.051.450.637	-	401.723.214	-
+ Lãi cho vay phải thu (ông Nguyễn Huy Cương)	-	-	3.487.066.667	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	13.395.150.000	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	19.399.020	-	-	-
b) Dài hạn	4.320.288.791	-	320.288.791	-
- Phải thu khác	4.000.000.000	-	-	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	4.000.000.000	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	320.288.791	-	320.288.791	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan				
+ Lãi cho vay phải thu (ông Nguyễn Huy Cương)	-	-	3.487.066.667	-

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

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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	9.659.261.170	-	2.383.013.470	-
Công cụ, dụng cụ	354.654.545	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	78.516.689.099	-	91.894.741.421	-
Thành phẩm nhập kho	1.354.586.273	-	20.988.377	-
Cộng	89.885.191.087		94.298.743.268	

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
a) Ngắn hạn	-	953.152.200
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	-	953.152.200
b) Dài hạn	3.262.474.219	4.165.679.995
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.262.474.219	4.165.679.995
Cộng	3.262.474.219	5.118.832.195

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
b) Xây dựng cơ bản dở dang		
- Xây dựng cơ bản	9.004.364.440	33.442.982.546
Cộng	9.004.364.440	33.442.982.546

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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 09-DN

5.8 . NỢ XẤU

Đơn vị tính : VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn	1.162.449.840	-	(1.162.449.840)	-
+ Ban GPMB BTHT và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	5.931.500	-	(5.931.500)	-
+ Công ty CP Tasco Trường Phát	200.001.840	-	(200.001.840)	-
+ Công ty CP Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(174.182.500)	-
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	512.020.000	-	(512.020.000)	-
+ Trường THPT Phỷ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	-
+ UBND thị trấn Kiện Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	-
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	-
Cộng	1.162.449.840	-	(1.162.449.840)	-
	1.162.449.840		1.162.449.840	(1.162.449.840)

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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.9 Các khoản đầu tư tài chính

Mẫu số B 09-DN

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính : VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (i)	4.809.894.251	4.809.894.251	-	-	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
- Đầu tư vào Công ty con	4.809.894.251	4.809.894.251	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III-tỷ lệ sở hữu 65% (ii)	292.674.900.000	(*)	(3.600.302.314)	(*)	(396.536.382)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt (ii)	227.674.900.000	(*)	-	(*)	-
- Đầu tư vào Công ty liên kết	65.000.000.000	(*)	26.000.000.000	(*)	(396.536.382)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39%	39.000.000.000	(*)	(3.600.302.314)	(*)	(396.536.382)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt - tỷ lệ sở hữu 40%	26.000.000.000	(*)	(3.257.559.623)	(*)	(396.536.382)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III			(342.742.691)	(*)	
Cộng	297.484.794.251	(*)	47.348.000.000	(*)	

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ngày 05/03/2019 số tiền 4.556.894.251 VND.
 (ii) Ngày 17/01/2019, Công ty đã thực hiện mua đầu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III, do đó tỷ lệ sở hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III là 65%, đồng nghĩa với việc Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III trở thành công ty con của Công ty.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2018/ĐTD/NQ-HĐQT ngày 12/03/2018, Công ty thành lập Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt, vốn điều lệ là 26 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu là 100% vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 97/2019/NQ-HĐQT ngày 25/09/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt quyết định chuyển đổi Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt theo hình thức tăng vốn từ 26 tỷ đồng lên 65 tỷ đồng. Đến ngày 01/10/2019, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thì Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, tỷ lệ sở hữu là 40%.

Tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh của công ty con trong năm:
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp.
 Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III.

Tóm tắt tình hình hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trong năm:
 (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: kinh doanh dịch vụ bến xe.
 (iv) Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông 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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.10 Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.138.050.205	50.657.941.765	36.651.434.094	762.321.818	4.123.733.214	94.333.481.096
Tăng trong năm	57.058.889.876	37.897.712.817				94.956.602.693
- Mua trong năm		4.185.231.817				4.185.231.817
- Đầu tư XDCB hoàn thành	57.058.889.876					57.058.889.876
- Tặng khác		33.712.481.000				33.712.481.000
Giảm trong năm		(3.158.909.091)	(1.814.009.091)			(4.972.918.182)
- Thanh lý, nhượng bán		(3.158.909.091)	(1.814.009.091)			(4.972.918.182)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	59.196.940.081	85.396.745.491	34.837.425.003	762.321.818	4.123.733.214	184.317.165.607
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	991.978.258	24.348.860.765	20.394.684.447	584.928.728	4.123.733.214	50.444.185.412
Tăng trong năm	1.376.345.548	8.926.423.013	4.600.672.634	112.464.364		15.015.905.559
- Số khấu hao trong năm	1.376.345.548	8.926.423.013	4.600.672.634	112.464.364		15.015.905.559
- Tặng khác						
Giảm trong năm		(2.895.666.652)	(937.833.874)			(3.833.500.526)
- Thanh lý, nhượng bán		(2.895.666.652)	(937.833.874)			(3.833.500.526)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	2.368.323.806	30.379.617.126	24.057.523.207	697.393.092	4.123.733.214	61.626.590.445
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	1.146.071.947	26.309.081.000	16.256.749.647	177.393.090		43.889.295.684
2. Tại ngày cuối năm	56.828.616.275	55.017.128.365	10.779.901.796	64.928.726		122.690.575.162

- Giá trị còn lại của Tài sản thế chấp cầm cố: 1.618.609.091 VND

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng: 12.737.290.092 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	98.287.300.000	98.287.300.000	147.788.000.000	50.250.700.000	750.000.000	750.000.000
Vay ngân hàng VND	25.748.300.000	25.748.300.000	25.749.000.000	750.700.000	750.000.000	750.000.000
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (1)	748.300.000	748.300.000	749.000.000	750.700.000	750.000.000	750.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	72.539.000.000	72.539.000.000	122.039.000.000	49.500.000.000	-	-
- Vũ Đức Quý (3)	18.139.000.000	18.139.000.000	28.139.000.000	10.000.000.000	-	-
- Đinh Thị Phương Thảo (4)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
- Dương Thị Thu Hiền	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
- Nguyễn Mạnh Thắng (5)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Ngọc Thủy (6)	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Thị Nga (7)	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-
- Vũ Quốc Khánh (8)	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000	-	-	-
- Vũ Quỳnh Trang (9)	3.400.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000	-	-	-
- Dương Thị Thanh Xuân (10)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
- Trần Thị Hương (11)	13.500.000.000	13.500.000.000	24.000.000.000	10.500.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Thành Đạt (12)	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
- Công ty CP TM XD Trí Dũng	-	-	10.667.024.000	1.123.224.000	749.000.000	749.000.000
b) Vay dài hạn	10.292.800.000	10.292.800.000	10.667.024.000	1.123.224.000	749.000.000	749.000.000
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	10.292.800.000	10.292.800.000	10.667.024.000	374.224.000	-	-
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (13)	-	-	-	-	-	-
Cộng	108.580.100.000	108.580.100.000	158.455.024.000	51.373.924.000	1.499.000.000	1.499.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 09-DN

5.11 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay như sau:

STT	Đối tượng	Số hợp đồng và ngày hợp đồng	Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
1	- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	2901LAV20150602 3 ngày 29/12/2015	3.000.000.000	48 tháng	9,6%/năm	Thanh toán tiền mua xe ô tô theo hợp đồng kinh tế số 2812-01/VI-MID-TĐ/HĐKT/2015	Bảng tài sản của công ty và của bên thứ ba
		01/2019- HĐCVTL/NHCT384 -THANHDAT ngày 10/07/2019	10.000.000.000	12 tháng	8,5%/năm	Thanh toán các chi phí thực hiện gói thầu XDVB-02: thiết kế, thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng mới cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức theo Hợp đồng số 03/2016/HĐXD-XDVB ngày 07/08/2016	Bảng thẻ tiết kiệm của ông Nguyễn Huy Cương và bà Nguyễn Thanh Tâm
2	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	02/2019- HĐCVTL/NHCT384 -THANHDAT ngày 31/12/2019	9.300.889.000	12 tháng	8,0%/năm	Thanh toán các chi phí thực hiện thi công công trình theo Hợp đồng số 76/HĐKT-HAPDIC ngày 06/05/2019 với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Bảng thẻ tiết kiệm của ông Nguyễn Huy Cương và bà Nguyễn Thanh Tâm
		03/2019- HĐCVTL/NHCT384 -THANHDAT ngày 31/12/2019	5.699.111.000	12 tháng	8,0%/năm	Thanh toán các chi phí thực hiện gói thầu xây dựng Bệnh viện Bạch Mai theo Hợp đồng số 02/2016/HĐXD-XDBM ngày 17/08/2016	Bảng thẻ tiết kiệm của ông Nguyễn Huy Cương và bà Nguyễn Thanh Tâm

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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.11 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay như sau (tiếp theo):

STT	Đối tượng	Số hợp đồng và ngày hợp đồng	Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
3	Vũ Đức Quý	Số 01/HĐ-VV ngày 02/01/2019	13.070.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
4	Đình Thị Phương Thảo	Số 02/HĐ-VV ngày 03/01/2019	5.069.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
5	Nguyễn Mạnh Thắng	Số 14/HĐ-VV ngày 19/06/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
6	Nguyễn Ngọc Thủy	Số 11/HĐ-VV ngày 24-04/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
7	Nguyễn Thị Nga	Số 10/HĐ-VV ngày 24/04/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
8	Vũ Quốc Khánh	Số 07/HĐ-VV ngày 18/04/2019	13.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
9	Vũ Quỳnh Trang	Số 12/HĐ-VV ngày 04/05/2019	3.500.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
10	Dương Thị Thanh Xuân	Số 05/HĐ-VV ngày 02/04/2019	3.500.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
11	Trần Thị Hương	Số 08/HĐ-VV ngày 02/07/2019	2.000.000.000	13 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Số 13/HĐ-VV ngày 03/06/2019	3.400.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
13	Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	Số 01/HĐ-VV/TM ngày 01/04/2019 Số 06/HĐ-VV ngày 17/04/2019 Số 09/HĐ-VV ngày 12/12/2019 Số 10/HĐ-VV ngày 12/12/2019	500.000.000 14.000.000.000 6.000.000.000 4.000.000.000	12 tháng 12 tháng 12 tháng 12 tháng	0% 0% 0% 0%	Bổ sung vốn lưu động Bổ sung vốn lưu động Bổ sung vốn lưu động Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp Tín chấp Tín chấp Tín chấp
		Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019	10.942.888.000	19 năm	2%/năm	Thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Kiệt	Nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Kiệt

Mẫu số B 09-DN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	98.059.150.540	98.059.150.540	65.852.761.568	65.852.761.568
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	36.529.809.762	36.529.809.762	21.163.911.930	21.163.911.930
- Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	6.787.456.630	6.787.456.630	10.469.011.630	10.469.011.630
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thăng Long	14.882.551.000	14.882.551.000	5.700.000.000	5.700.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý	14.859.802.132	14.859.802.132	4.994.900.300	4.994.900.300
Các khoản phải trả người bán khác	61.529.340.778	61.529.340.778	44.688.849.638	44.688.849.638
Cộng	98.059.150.540	98.059.150.540	65.852.761.568	65.852.761.568
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	7.207.200	7.207.200	7.207.200	7.207.200
Cộng	7.207.200	7.207.200	7.207.200	7.207.200

5.13 Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT	28.618.399.800	70.082.334.800
- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	50.798.017.600	64.679.533.600
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	31.183.891.510
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	27.204.426.172	30.620.396.994
Cộng	106.620.843.572	196.566.156.904
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	31.183.891.510
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	31.183.891.510
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	31.183.891.510

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	31/12/2019
a) Phải nộp				
- Thuế GTGT	1.284.898.138	26.878.487.301	28.075.485.068	87.900.371
- Thuế TNDN	8.444.145.751	4.037.896.367	6.603.331.758	5.878.710.360
- Thuế bảo vệ môi trường	24.043.131	217.679.270	191.765.609	49.956.792
- Thuế tài nguyên	-	5.197.372.800	3.834.256.000	1.363.116.800
- Các loại thuế khác	-	2.382.129.200	1.797.862.000	584.267.200
Cộng	9.753.087.020	38.713.564.938	40.502.700.435	7.963.951.523
b) Phải thu				
- Thuế GTGT nộp thừa	-	-	300.210.323	300.210.323
Cộng	-	-	300.210.323	300.210.323

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.

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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019	01/01/2019
5.15 Chi phí phải trả		
a) Ngắn hạn	34.663.400.000	38.160.000.000
- Trích trước chi phí kiểm toán	160.000.000	160.000.000
- Chi phí thi công phải trả	34.503.400.000	38.000.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	34.663.400.000	38.160.000.000
5.16 Các khoản phải trả khác		
a) Ngắn hạn		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	3.356.319.000
Cộng	-	3.356.319.000
b) Dài hạn		
Phải trả dài hạn khác	24.807.776.000	2.922.000.000
- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	2.191.500.000	2.191.500.000
- Công ty TNHH Đồng Phát (*)	730.500.000	730.500.000
- UBND tỉnh Hà Nam (**)	21.885.776.000	-
Cộng	24.807.776.000	2.922.000.000

(*) 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.

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000		32.532.138.143	232.532.138.143
Tăng vốn trong năm trước	20.000.000.000			20.000.000.000
Lãi trong năm trước			27.931.653.217	27.931.653.217
Tăng khác				-
Giảm vốn trong năm trước				-
Phân phối lợi nhuận			(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	220.000.000.000	-	40.463.791.360	260.463.791.360
Tăng vốn trong năm (*)	25.809.970.000			25.809.970.000
Lãi trong năm			17.088.893.192	17.088.893.192
Giảm vốn trong năm				-
Phân phối lợi nhuận (*)			(25.809.970.000)	(25.809.970.000)
Lỗ trong năm				-
Số dư cuối năm	245.809.970.000	-	31.742.714.552	277.552.684.552

(*) Trong năm, công ty có thực hiện phân phối lợi nhuận như sau:

+ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/2019/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 14/05/2019, Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối số tiền 22.000.000.000 đồng. Đến ngày 26/06/2019, Công ty công bố danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu và số vốn tăng thực tế là 21.999.970.000 đồng.

+ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 59/2019/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 29/07/2019, Công ty thông qua thực hiện phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho CBNV từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối số tiền 3.810.000.000 đồng.

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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2019	01/01/2019
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	29,28%	71.980.000.000	50.000.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,00%	12.300.000.000	11.000.000.000
- Các đối tượng khác	65,71%	161.529.970.000	159.000.000.000
Cộng	100%	245.809.970.000	220.000.000.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm 2019	Năm 2018
- Vốn góp đầu năm	220.000.000.000	200.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	25.809.970.000	20.000.000.000
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	245.809.970.000	220.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	21.999.970.000	20.000.000.000

Cổ phiếu	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.580.997	22.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.580.997	22.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	24.580.997	22.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.580.997	22.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	24.580.997	22.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		

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

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

6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2019	Năm 2018
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán bê tông	33.854.912.682	17.088.675.719
- Doanh thu xây lắp	165.933.230.860	380.218.203.257
- Doanh thu bán đất khu nhà ở Khê Lôi	-	53.392.752.667
- Doanh thu khác	46.320.104.877	7.312.622.205
Cộng	246.108.248.419	458.012.253.848
Doanh thu các bên liên quan	62.431.439.091	191.818.181.818
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	62.431.439.091	191.818.181.818
6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2019	Năm 2018
Giảm giá hàng bán	-	507.857.322
Cộng	-	507.857.322
6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	Năm 2019	Năm 2018
- Giá vốn bán bê tông	29.632.013.864	14.957.116.581
- Giá vốn xây lắp	151.050.064.199	346.115.022.975
- Giá vốn bán đất khu nhà ở Khê Lôi	-	47.731.960.901
- Giá vốn bán hàng khác	33.546.193.203	4.091.036.922
Cộng	214.228.271.266	412.895.137.379

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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Năm 2019	Năm 2018
6.4 Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	2.291.813.475	2.881.672.093
Lãi từ các khoản đầu tư	2.483.891.510	-
Cộng	4.775.704.985	2.881.672.093
6.5 Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	647.739.033	642.535.679
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	3.203.765.932	396.536.382
Cộng	3.851.504.965	1.039.072.061
6.6 Thu nhập khác		
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	944.673.253	227.300.840
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	1.187.417.656	(767.244.615)
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	2.132.090.909	994.545.455
Thu bồi thường bảo hiểm	-	102.108.000
Tiền thưởng doanh số thu được	-	144.301.600
Các khoản thu nhập khác	275.864.000	-
Cộng	1.220.537.253	473.710.440
6.7 Chi phí khác		
Chi tiền bồi thường từ bảo hiểm cho nhân viên	-	102.108.000
Các khoản phạt vi phạm hành chính	616.121.628	-
Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa	150.000.000	-
Các khoản chi phí khác	-	537.748.770
Cộng	766.121.628	639.856.770
6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	3.738.309.119	3.556.808.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định	947.614.191	1.322.356.130
Chi phí nhân công	2.790.694.928	2.254.452.033
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(20.000.000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.601.428.325	7.633.952.207
Cộng	12.339.737.444	11.190.760.370
6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.498.682.558	185.832.517.567
Chi phí nhân công	9.214.587.826	46.997.763.053
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.015.905.559	12.680.945.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.625.901.711	117.675.660.862
Chi phí bằng tiền khác	31.755.821.182	11.711.414.619
Cộng	237.110.898.836	374.898.301.820

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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.918.855.354	35.094.952.479
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	714.846.967	741.543.833
+ Chi phí không được trừ	714.846.967	741.543.833
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	2.483.891.510	20.000.000
+ Lãi cổ tức được chia trong năm	2.483.891.510	-
+ Hoàn nhập chi phí phân trích lập dự phòng đã thu được	-	20.000.000
Thu nhập chịu thuế	19.149.810.811	35.816.496.312
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.829.962.162	7.163.299.262

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- 8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- 8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

8.3. BÁO CÁO BỘ PHẬN**8.3.1 Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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:

Đơn vị tính: VND

Năm nay	CHỈ TIÊU	Bán bê tông thương phẩm	Dịch vụ xây lắp	Chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
	Doanh thu	33.854.912.682	165.933.230.860	-	46.320.104.877	246.108.248.419
	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
	Giá vốn hàng bán	29.632.013.864	151.050.064.199	-	33.546.193.203	214.228.271.266
	Lợi nhuận gộp	4.222.898.818	14.883.166.661	-	12.773.911.674	31.879.977.153
	Tổng tài sản					658.247.906.187
	Nợ phải trả					380.695.221.635
	Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ					73.070.826.693
	Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					17.699.004.027
	Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí dài hạn					
	Năm trước					
	CHỈ TIÊU	Bán bê tông thương phẩm	Dịch vụ xây lắp	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG	
	Doanh thu	17.088.675.719	380.218.203.257	53.392.752.667	7.312.622.205	458.012.253.848
	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	507.857.322	-	-	507.857.322
	Giá vốn hàng bán	14.957.116.581	346.115.022.975	47.731.960.901	4.091.036.922	412.895.137.379
	Lợi nhuận gộp	2.131.559.138	33.595.322.960	5.660.791.766	3.221.585.283	44.609.259.147
	Tổng tài sản					578.573.115.852
	Nợ phải trả					318.109.324.492
	Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ					38.706.952.232
	Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					12.680.945.719
	Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí dài hạn					

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 31/12/2019, 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 quan trọng phát sinh trong năm tài chính

Ngày 17/01/2019, Công ty đã thực hiện mua đầu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III, do đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III là 65%, đồng nghĩa với việc Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III trở thành công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 97/2019/NQ-HĐQT ngày 25/09/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt quyết định chuyển đổi Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt theo hình thức tăng vốn từ 26 tỷ đồng lên 65 tỷ đồng. Đến ngày 01/10/2019, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thì Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt không còn là công ty con mà trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt, tỷ lệ sở hữu là 40%.

8.5 Công cụ tài chính

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

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

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

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

(i) Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về ngoại tệ

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

(ii) Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

CÔNG TY 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 RIÊNG (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

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

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
31/12/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.454.100.070	-	11.454.100.070
Phải thu khách hàng	97.005.402.635		97.005.402.635
Đầu tư	4.809.894.251	292.674.900.000	297.484.794.251
Phải thu khác	2.070.849.657	4.320.288.791	6.391.138.448
Tài sản tài chính khác	-		-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(3.600.302.314)	(3.600.302.314)
Tổng cộng	114.177.796.773	293.394.886.477	407.572.683.250
Các khoản vay và nợ	98.287.300.000	10.292.800.000	108.580.100.000
Phải trả người bán	98.059.150.540		98.059.150.540
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	34.663.400.000	24.807.776.000	59.471.176.000
Tổng cộng	231.009.850.540	35.100.576.000	266.110.426.540
Chênh lệch thanh khoản thuần	(116.832.053.767)	258.294.310.477	141.462.256.710
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.211.182.496		141.211.182.496
Phải thu khách hàng	103.136.761.833		103.136.761.833
Đầu tư		112.380.000.000	112.380.000.000
Phải thu khác	17.283.939.881	320.288.791	17.604.228.672
Tài sản tài chính khác	-		-
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)		(1.162.449.840)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(396.536.382)	(396.536.382)
Tổng cộng	260.469.434.370	112.303.752.409	373.169.723.161
Các khoản vay và nợ	750.000.000	749.000.000	1.499.000.000
Phải trả người bán	65.852.761.568		65.852.761.568
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	41.516.319.000	2.922.000.000	44.438.319.000
Tổng cộng	108.119.080.568	3.671.000.000	111.790.080.568
Chênh lệch thanh khoản thuần	152.350.353.802	108.632.752.409	261.379.642.593

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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

(iv) Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.454.100.070	141.211.182.496	11.454.100.070	141.211.182.496
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.809.894.251	-	4.809.894.251	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	99.076.252.292	120.420.701.714	97.913.802.452	119.258.251.874
Tài sản khác	9.304.574.763	34.396.134.746	9.304.574.763	34.396.134.746
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	289.074.597.686	111.983.463.618	(*)	(*)
Tổng cộng	413.719.419.062	408.011.482.574	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	108.580.100.000	1.499.000.000	108.580.100.000	1.499.000.000
Phải trả người bán	98.059.150.540	65.852.761.568	98.059.150.540	65.852.761.568
Phải trả khác	24.807.776.000	6.278.319.000	24.807.776.000	6.278.319.000
Tổng cộng	231.447.026.540	73.630.080.568	231.447.026.540	73.630.080.568

(*) 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 số 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 31/12/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

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

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Hà Nam	Thành viên HĐQT
Ông Trần Việt Đức	Hà Nam	Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Hà Nam	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 RIÊNG (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

Giao dịch với các bên liên quan:

Ngoài giao dịch với các bên liên quan đã thuyết minh ở trên, trong năm còn có những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Ông Nguyễn Huy Cường	Thu tiền lãi cho vay cá nhân	3.487.066.667
	Mượn sổ tiết kiệm thế chấp vay ngân hàng	32.500.000.000
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Mượn sổ tiết kiệm thế chấp vay ngân hàng	20.917.830.800
	Xây dựng cơ sở hạ tầng	68.674.583.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Thu tiền xây dựng cơ sở hạ tầng	35.286.375.990
	Đầu tư góp vốn	180.294.900.000
	Thu tiền từ cổ tức, lợi nhuận được chia	2.483.891.510
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.483.891.510

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	189.557.066
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	98.215.385
Ông Nguyễn Mạnh Tuyên	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	159.099.569
Tổng cộng		446.872.020

8.7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 riêng này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

8.9 Những thông tin khác

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

Người lập



Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Tuyên

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức