

**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 2019

Kèm theo

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



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Lãnh đạo</b>	2 - 5
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 - 9
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 39

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

## 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 hợp nhất 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 ngày 28/03/2019) (i)
- Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm 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/DTD/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)



## 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

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/DTĐ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về việc 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.

**Công ty có công ty con như sau:**

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
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:**

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
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

**Công ty có các chi nhánh và đơn vị trực thuộc như sau:**

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dỹ Phố, xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, 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 hợp nhất 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%.



**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

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

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 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 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 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 Lãnh đạo 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.

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 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.

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 hợp nhất 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.

**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

**9. Ý kiến của Ban Lãnh đạo**

Theo ý kiến của Ban Lãnh đạo 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 2019, 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 10 tháng 04 năm 2020

**THAY MẶT BAN LÃNH ĐẠO**

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức



Số: 50/2020/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2020

## 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 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 hợp nhất 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 2019, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 08 đến trang 39 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 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 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 Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>649.733.452.088</b>	<b>404.749.119.091</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>137.550.565.676</b>	<b>161.175.896.093</b>
1. Tiền	111		31.278.784.854	12.799.534.220
2. Các khoản tương đương tiền	112		106.271.780.822	148.376.361.873
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>106.799.309.807</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		106.799.309.807	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>312.995.317.863</b>	<b>148.308.327.254</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	132.503.209.744	103.136.761.833
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	28.023.687.302	29.050.075.380
4. Các khoản phải thu khác	136	5.4	153.630.870.657	17.283.939.881
5. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.7	(1.162.449.840)	(1.162.449.840)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>90.794.281.996</b>	<b>94.298.743.268</b>
1. Hàng tồn kho	141		90.794.281.996	94.298.743.268
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.593.976.746</b>	<b>966.152.476</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	-	966.152.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.293.766.423	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	300.210.323	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.049.811.104.872</b>	<b>174.584.738.126</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.320.288.791</b>	<b>320.288.791</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	4.320.288.791	320.288.791
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>163.878.040.412</b>	<b>50.271.411.262</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	163.878.040.412	50.271.411.262
- Nguyên giá	222		231.118.703.212	101.141.071.044
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.240.662.800)	(50.869.659.782)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>422.191.671.718</b>	-
- Nguyên giá	231		506.589.075.620	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(84.397.403.902)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>285.392.540.605</b>	<b>33.442.982.546</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		285.392.540.605	33.442.982.546
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.8</b>	<b>61.399.697.686</b>	<b>86.229.851.261</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		61.399.697.686	86.229.851.261
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>112.628.865.660</b>	<b>4.320.204.266</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	18.097.257.603	4.270.926.738
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.958.678.129	49.277.528
5. Lợi thế thương mại	269		92.572.929.928	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.699.544.556.960</b>	<b>579.333.857.217</b>



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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.250.869.691.953</b>	<b>318.292.066.200</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>482.522.065.224</b>	<b>314.621.066.200</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	136.033.297.569	65.911.451.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	106.620.843.572	196.566.156.904
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	9.067.312.282	9.857.138.728
4. Phải trả người lao động	314		203.387.939	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	34.663.400.000	38.180.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	96.804.575.479	3.356.319.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	99.056.670.152	750.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		72.578.231	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>768.347.626.729</b>	<b>3.671.000.000</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		112.974.665.341	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		618.258.882.202	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		26.180.526.000	2.922.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	10.292.800.000	749.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		640.753.186	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>448.674.865.007</b>	<b>261.041.791.017</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>448.674.865.007</b>	<b>261.041.791.017</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		92.720.029.327	41.041.791.017
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		14.900.209.002	12.532.138.143
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		77.819.820.325	28.509.652.874
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		110.144.865.680	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.699.544.556.960</b>	<b>579.333.857.217</b>

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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B 02-DN/HN

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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>201.961.831.553</b>	<b>458.646.053.663</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	32.232.877	507.857.322
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>201.929.598.676</b>	<b>458.138.196.341</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	175.127.463.641	413.314.611.746
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>26.802.135.035</b>	<b>44.823.584.595</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	86.492.562.332	3.348.514.356
7. Chi phí tài chính	22	6.5	1.338.166.037	642.535.679
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.071.180.475	642.535.679
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(3.203.765.932)	(150.148.739)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	24.413.750.896	11.457.413.062
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>84.339.014.502</b>	<b>35.922.001.471</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.220.537.253	473.710.440
13. Chi phí khác	32	6.7	1.242.212.848	639.856.770
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(21.675.595)</b>	<b>(166.146.330)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>84.317.338.907</b>	<b>35.755.855.141</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	4.933.564.213	7.295.479.795
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.317.924.943)	(49.277.528)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>80.701.699.637</b>	<b>28.509.652.874</b>
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		77.819.820.325	28.509.652.874
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	62		2.881.879.312	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	3.452	1.405
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	3.452	1.405

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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B 03-DN/HN

*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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>84.317.338.907</b>	<b>35.755.855.141</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		24.200.461.125	13.106.420.089
- Các khoản dự phòng	03		-	(20.000.000)
- 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		(87.384.046.706)	(3.425.666.457)
- Chi phí lãi vay	06		1.071.180.475	642.535.679
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>22.204.933.801</b>	<b>46.059.144.452</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(201.057.144.805)	1.980.302.563
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.504.461.272	53.784.340.030
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		273.690.146.869	61.141.240.466
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.193.122.604)	(334.365.221)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.071.180.475)	(642.535.679)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.603.573.050)	(2.588.632.263)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>88.474.521.008</b>	<b>159.399.494.348</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		(84.387.677.174)	(45.514.542.180)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.155.727.273	994.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(197.799.309.807)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		91.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.104.282.989)	(35.132.000.000)
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		15.539.840.120	3.141.837.203
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(216.595.702.577)</b>	<b>(76.510.159.522)</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 (tiếp theo)**

Mẫu số B 03-DN/HN

*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 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			-
2. 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		168.135.633.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(60.283.462.848)	(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)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>104.495.851.152</b>	<b>(7.591.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(23.625.330.417)</b>	<b>75.298.334.826</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>161.175.896.093</b>	<b>85.877.561.267</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>137.550.565.676</b>	<b>161.175.896.093</b>

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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B09-DN/HN

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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

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

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

**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 31/12/2019:

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

**Công ty 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).

- 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 2 ngày 02 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700801608 cấp ngày 02/12/2019 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 31/12/2019:

<u>Tên</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	40%	40%

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.*).
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2019:

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



**Công ty có chi nhánh như sau:**

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về quản lý của Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Lãnh đạo Công ty và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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) và 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). 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, Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam 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 Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt và Công ty Cổ phần Tân Cảng – Đồng Văn Hà Nam) được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở



hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

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

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

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

#### **Cơ sở hoạt động liên tục**

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

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

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

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

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

#### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B09-DN/HN

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

**4.3. Nợ phải thu**

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

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

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

**4.4. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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



***Tài sản cố định hữu hình***

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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	02 - 05 năm

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

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

**4.7. Chi phí trả trước**

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

**4.8. Nợ phải trả**

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



**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 2019

- 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.
- (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 GTGT.

- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

- Thuế suất thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản không chịu thuế.

**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. 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.

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

**Ghi nhận ban đầu**

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

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



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

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

**4.17. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng 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 trưởng 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 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ số 8.6.

**4.18. 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, hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

**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 31/12/2019, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Mẫu số B 09-DN/HN

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**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Tiền mặt	1.052.471.673	4.951.860.397
Tiền gửi ngân hàng	30.226.313.181	7.847.673.823
Các khoản tương đương tiền (*)	106.271.780.822	148.376.361.873
<b>Cộng</b>	<b>137.550.565.676</b>	<b>161.175.896.093</b>

**(\*) Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, chi tiết như sau:**

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030062730036 ngày 25/10/2019 ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Hà Nam, số tiền 22.000.000.000 VND, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030062736220 ngày 26/10/2019 ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Hà Nam, số tiền 30.000.000.000 VND, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 384/2019/11971 ngày 22/08/2019 ký với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 17.000.000.000 VND, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 384/2019/21323 ngày 21/10/2019 ký với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 15.000.000.000 VND, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 020201/VCB TX-DVIII ngày 02/08/2019 ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân, số tiền 10.000.000.000 VND, lãi suất 5,4%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 151001/VCB TX-DVIII ngày 15/10/2019 ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân, số tiền 11.900.000.000 VND, lãi suất 5,4%/năm, kỳ hạn gửi 3 tháng.

**5.2 Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>132.503.209.744</b>	<b>103.136.761.833</b>
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	55.306.488.216	68.884.354.216
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	35.527.799.216	34.858.001.516
- 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	77.196.721.528	34.252.407.617
<b>Cộng</b>	<b>132.503.209.744</b>	<b>103.136.761.833</b>
<b>b) Phải thu khách hàng dài hạn</b>		
<b>c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>35.527.799.216</b>	<b>34.858.001.516</b>
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	35.527.799.216	34.858.001.516

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
- 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	16.506.118.166	19.909.204.862
<b>Cộng</b>	<b>28.023.687.302</b>	<b>29.050.075.380</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

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

Đơn vị tính: VND

**5.4 Phải thu khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>153.630.870.657</b>	-	<b>17.283.939.881</b>	-
- Phải thu khác	153.606.471.637	-	3.888.789.881	-
+ Đối tượng khác	153.606.471.637	-	401.723.214	-
+ Lãi cho vay phải thu (ông Nguyễn Huy Cương)	-	-	3.487.066.667	-
- Tạm ứng	5.000.000	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	13.395.150.000	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	19.399.020	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.320.288.791</b>	-	<b>320.288.791</b>	-
- 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	-
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ 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).

**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	-
Chi phí SXKD dở dang	79.425.780.008	-	91.894.741.421	-
Thành phẩm nhập kho	1.354.586.273	-	20.988.377	-
<b>Cộng</b>	<b>90.794.281.996</b>	-	<b>94.298.743.268</b>	-

**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2019	01/01/2019
<b>a) Ngắn hạn</b>	-	<b>966.152.476</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	-	966.152.476
<b>b) Dài hạn</b>	<b>18.097.257.603</b>	<b>4.270.926.738</b>
- Chi phí tư vấn xúc tiến đầu tư	14.695.651.388	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.401.606.215	4.270.926.738
<b>Cộng</b>	<b>18.097.257.603</b>	<b>5.237.079.214</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)**

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

**5.7 . NỢ XẤU**

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị : VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.162.449.840</b>	-	<b>(1.162.449.840)</b>	-
+ Ban GPMB BHTH và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Càn	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 Kien Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	-
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.162.449.840</b>	-	<b>(1.162.449.840)</b>	-
	<b>1.162.449.840</b>		<b>1.162.449.840</b>	<b>(1.162.449.840)</b>

**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)**

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

**5.8 Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	106.799.309.807	106.799.309.807	-	-
<b>Cộng</b>	<b>106.799.309.807</b>	<b>106.799.309.807</b>	-	-

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

- 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.
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 18/01/2019 số tiền 253.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030056403449 ngày 23/05/2019 ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Hà Nam, số tiền 22.184.219.554 VND, lãi suất 7,2%/năm, kỳ hạn gửi 6 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2019/HĐTG.482.3324691 ngày 19/07/2019 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Hà Nam, số tiền 29.000.000.000 VND, lãi suất 7,0%/năm, kỳ hạn gửi 6 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2019/MSB HA NAM ngày 24/07/2019 ký với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 40.000.000.000 VND, lãi suất 7,3%/năm, kỳ hạn gửi 6 tháng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2019/MSB HA NAM ngày 25/07/2019 ký với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 10.000.000.000 VND, lãi suất 7,3%/năm, kỳ hạn gửi 6 tháng.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc
<b>- Đầu tư vào Công ty liên kết</b>				
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	35.742.440.377	39%	39.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	26.000.000.000	25.657.257.309	40%	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	-	-	-	47.626.387.643
<b>Cộng</b>	<b>65.000.000.000</b>	<b>61.399.697.686</b>		<b>86.380.000.000</b>
				<b>86.229.851.261</b>

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

- 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.
- 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...

(\*) Xem thuyết minh Báo cáo tài chính số 8.5.iv - Giá trị hợp lý



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

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

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

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

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**Mẫu số B 09-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Số dư đầu năm	8.945.640.153	50.657.941.765	36.651.434.094	762.321.818	4.123.733.214	101.141.071.044
Tăng trong năm	104.774.094.599	37.897.712.817	1.165.681.818	34.090.909		143.871.580.143
- Mua trong năm	164.115.000	4.185.231.817	1.087.500.000	34.090.909		5.470.937.726
- Đầu tư XDCB hoàn thành	71.940.364.717					71.940.364.717
- Tặng khác	32.669.614.882	33.712.481.000	78.181.818			66.460.277.700
Giảm trong năm	(8.921.029.793)	(3.158.909.091)	(1.814.009.091)			(13.893.947.975)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.113.439.845)	(3.158.909.091)	(1.814.009.091)			(7.086.358.027)
- Giảm khác	(6.807.589.948)					(6.807.589.948)
Số dư cuối năm	104.798.704.959	85.396.745.491	36.003.106.821	796.412.727	4.123.733.214	231.118.703.212
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.417.452.628	24.348.860.765	20.394.684.447	584.928.728	4.123.733.214	50.869.659.782
Tăng trong năm	7.491.081.844	8.926.423.013	4.718.502.890	116.233.305		21.252.241.052
- Số khấu hao trong năm	4.425.781.708	8.926.423.013	4.640.321.072	116.233.305		18.108.759.098
- Tặng khác	3.065.300.136		78.181.818			3.143.481.954
Giảm trong năm	(622.263.138)	(3.321.141.022)	(937.833.874)			(4.881.238.034)
- Thanh lý, nhượng bán		(2.895.666.652)	(937.833.874)			(3.833.500.526)
- Giảm khác	(622.263.138)	(425.474.370)				(1.047.737.508)
Số dư cuối năm	8.286.271.334	29.954.142.756	24.175.353.463	701.162.033	4.123.733.214	67.240.662.800
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	7.528.187.525	26.309.081.000	16.256.749.647	177.393.090		50.271.411.262
2. Tại ngày cuối năm	96.512.433.625	55.442.602.735	11.827.753.358	95.250.694		163.878.040.412

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

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

1.618.609.091 VND

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.10 Tài sản dở dang dài hạn****a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn****b) Xây dựng cơ bản dở dang**

- Xây dựng cơ bản

Chi tiết:

+ Khách sạn Đồng Văn

+ Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III

**Cộng**

	31/12/2019	01/01/2019
	285.392.540.605	33.442.982.546
	9.004.364.440	33.442.982.546
	276.388.176.165	-
<b>Cộng</b>	<b>285.392.540.605</b>	<b>33.442.982.546</b>

**5.11 Bất động sản đầu tư**

	01/01/2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2019
Nguyên giá	-	506.589.075.620	-	506.589.075.620
Cơ sở hạ tầng	-	506.589.075.620	-	506.589.075.620
Giá trị hao mòn lũy kế	-	84.397.403.902	-	84.397.403.902
Cơ sở hạ tầng	-	84.397.403.902	-	84.397.403.902
Giá trị còn lại	-	422.191.671.718	-	422.191.671.718
Cơ sở hạ tầng	-	422.191.671.718	-	422.191.671.718

**5.12 Lợi thế thương mại****a) Ngắn hạn****b) Dài hạn**

Giá trị lợi thế thương mại đầu năm

Lợi thế thương mại tăng trong năm

Giá trị lợi thế thương mại giảm do chuyển nhượng một phần vốn góp

Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm

**Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối kỳ kế toán**

	31/12/2019	01/01/2019
	-	-
	92.572.929.928	-
	-	-
	102.858.811.031	-
	-	-
	10.285.881.103	-
<b>Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối kỳ kế toán</b>	<b>92.572.929.928</b>	<b>-</b>

**5.13 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
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>136.033.297.569</b>	<b>136.033.297.569</b>	<b>65.911.451.568</b>	<b>65.911.451.568</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	63.160.809.762	63.160.809.762	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
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Duy Tiên	26.631.000.000	26.631.000.000	-	-
Các khoản phải trả người bán khác	72.872.487.807	72.872.487.807	44.747.539.638	44.747.539.638
<b>Cộng</b>	<b>136.033.297.569</b>	<b>136.033.297.569</b>	<b>65.911.451.568</b>	<b>65.911.451.568</b>
<b>b) Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</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**

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

Đơn vị tính: VND

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

- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT

- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT

- Các khoản người mua trả tiền trước khác

**Cộng****b) Người mua trả tiền trước dài hạn****c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**

	31/12/2019	01/01/2019
	28.618.399.800	70.082.334.800
	50.798.017.600	64.679.533.600
	27.204.426.172	61.804.288.504
	<b>106.620.843.572</b>	<b>196.566.156.904</b>
	-	-
	-	-

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****a) Phải nộp**

- Thuế GTGT

- Thuế TNDN

- Thuế bảo vệ môi trường

- Thuế tài nguyên

- Các loại thuế khác

**Cộng****b) Phải thu**

- Thuế GTGT nộp thừa

**Cộng**

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	31/12/2019
	1.299.438.425	41.632.174.181	42.843.712.235	87.900.371
	8.533.657.172	5.051.986.997	6.603.573.050	6.982.071.119
	24.043.131	217.679.270	191.765.609	49.956.792
		5.197.372.800	3.834.256.000	1.363.116.800
	-	2.382.129.200	1.797.862.000	584.267.200
	<b>9.857.138.728</b>	<b>54.481.342.448</b>	<b>55.271.168.894</b>	<b>9.067.312.282</b>
	-		300.210.323	300.210.323
	-	-	<b>300.210.323</b>	<b>300.210.323</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****a) Ngắn hạn**

- Trích trước chi phí kiểm toán

- Chi phí thi công phải trả

**b) Dài hạn**

- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

**Cộng**

	31/12/2019	01/01/2019
	<b>34.663.400.000</b>	<b>38.180.000.000</b>
	160.000.000	180.000.000
	34.503.400.000	38.000.000.000
	<b>112.974.665.341</b>	-
	112.974.665.341	
	<b>147.638.065.341</b>	<b>38.180.000.000</b>

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

- Phải trả ngắn hạn khác

+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả

+ Phải trả ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam

- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn

**b) Dài hạn**

- Phải trả dài hạn khác

+ Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (\*)

+ Công ty TNHH Đồng Phát (\*)

+ UBND tỉnh Hà Nam (\*\*)

- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	<b>96.804.575.479</b>	<b>3.356.319.000</b>
	24.742.089.793	3.356.319.000
	-	3.356.319.000
	24.742.089.793	
	72.062.485.686	
	<b>26.180.526.000</b>	<b>2.922.000.000</b>
	24.807.776.000	2.922.000.000
	2.191.500.000	2.191.500.000
	730.500.000	730.500.000
	21.885.776.000	-
	1.372.750.000	-

(\*) 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.



**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)**

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

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm		Giá trị
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>99.056.670.152</b>	<b>99.056.670.152</b>	<b>158.217.609.000</b>	<b>59.910.938.848</b>	<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>
<b>Vay ngân hàng VND</b>	<b>26.517.670.152</b>	<b>26.517.670.152</b>	<b>36.178.609.000</b>	<b>10.410.938.848</b>	<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>
- 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 Ngân sách Nhà nước tỉnh Hà Nam (3)	769.370.152	769.370.152	10.429.609.000	9.660.238.848	-	-
<b>Vay cá nhân</b>	<b>72.539.000.000</b>	<b>72.539.000.000</b>	<b>122.039.000.000</b>	<b>49.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Vũ Đức Quý (4)	18.139.000.000	18.139.000.000	28.139.000.000	10.000.000.000	-	-
- Đinh Thị Phương Thảo (5)	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 (6)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Ngọc Thủy (7)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
- Nguyễn Thị Nga (8)	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-	-
- Vũ Quốc Khánh (9)	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-	-
- Vũ Quỳnh Trang (10)	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000	-	-	-
- Dương Thị Thanh Xuân (11)	3.400.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000	-	-	-
- Trần Thị Hương (12)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Thành Đạt (13)	13.500.000.000	13.500.000.000	24.000.000.000	10.500.000.000	-	-
- Công ty CP TM XD Trí Dũng	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>10.292.800.000</b>	<b>10.292.800.000</b>	<b>10.667.024.000</b>	<b>1.123.224.000</b>	<b>749.000.000</b>	<b>749.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	-	-	-	749.000.000	749.000.000	749.000.000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (14)	10.292.800.000	10.292.800.000	10.667.024.000	374.224.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>109.349.470.152</b>	<b>109.349.470.152</b>	<b>168.884.633.000</b>	<b>61.034.162.848</b>	<b>1.499.000.000</b>	<b>1.499.000.000</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)**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

**5.18 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/NHCT38 4-THANHDAT ngày 10/07/2019	10.000.000.000	12 tháng	8,5%/năm	Thanh toán các chi phí thực hiện gói thầu XDVĐ-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-XDVĐ ngày 07/08/2016	Bảng thẻ tiết kiệm của ông Nguyễn Huy Cường và bà Nguyễn Thanh Tâm
2	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	02/2019- HĐCVTL/NHCT38 4-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 Cường và bà Nguyễn Thanh Tâm
		03/2019- HĐCVTL/NHCT38 4-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 Cường 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 Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

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

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

**5.18 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	Vay Ngân sách Nhà nước tỉnh Hà Nam	Theo Văn bản số 613/UBND-KT	155.740.315.000	Hạn cuối năm 2018	0%	Thực hiện giải phóng mặt bằng KCN Đồng Văn III	
4	Vũ Đức Quý	Số 01/HĐ-VV ngày 02/01/2019	13.070.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
5	Đình Thị Phương Thảo	Số 02/HĐ-VV ngày 03/01/2019	5.069.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
6	Nguyễn Mạnh Thắng	Số 14/HĐ-VV ngày 19/06/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
7	Nguyễn Ngọc Thủy	Số 11/HĐ-VV ngày 24-04/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
8	Nguyễn Thị Nga	Số 10/HĐ-VV ngày 24/04/2019	5.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
9	Vũ Quốc Khánh	Số 07/HĐ-VV ngày 18/04/2019	13.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
10	Vũ Quỳnh Trang	Số 12/HĐ-VV ngày 04/05/2019	3.500.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
11	Dương Thị Thanh Xuân	Số 05/HĐ-VV ngày 02/04/2019	3.500.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
12	Trần Thị Hương	Số 08/HĐ-VV ngày 02/07/2019	2.000.000.000	13 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
13	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	Tin chấp
		Số 01/HĐ-VV/TM ngày 01/04/2019	500.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
		Số 06/HĐ-VV ngày 17/04/2019	14.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
		Số 09/HĐ-VV ngày 12/12/2019	6.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
		Số 10/HĐ-VV ngày 12/12/2019	4.000.000.000	12 tháng	0%	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
14	Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	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 Khiết	Nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết

Mẫu số B 09-DN/HN



**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

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

Đơn vị tính: VND

**5.19 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>200.000.000.000</b>		<b>32.532.138.143</b>	<b>232.532.138.143</b>
Tăng vốn trong năm trước	20.000.000.000			20.000.000.000
Lãi trong năm trước			28.509.652.874	28.509.652.874
Phân phối lợi nhuận			(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>220.000.000.000</b>	-	<b>41.041.791.017</b>	<b>261.041.791.017</b>
Tăng vốn trong năm (*)	25.809.970.000	106.050.000.000		131.859.970.000
Lãi trong năm		2.881.879.312	77.819.820.325	80.701.699.637
Tăng khác		1.212.986.368		1.212.986.368
Phân phối lợi nhuận (*)			(25.809.970.000)	(25.809.970.000)
Giảm khác			(331.612.015)	(331.612.015)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>245.809.970.000</b>	<b>110.144.865.680</b>	<b>92.720.029.327</b>	<b>448.674.865.007</b>

(\*) 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 chốt 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.

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 Cương	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
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>245.809.970.000</b>	<b>220.000.000.000</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 2019	Năm 2018
- Vốn góp đầu năm	220.000.000.000	220.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	25.809.970.000	-
- 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
<b>Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>24.580.997</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>24.580.997</b>	<b>22.000.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông	24.580.997	22.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>24.580.997</b>	<b>22.000.000</b>
- 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



**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

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

Đơn vị tính: VND

<b>6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>		
	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
<b>6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán bê tông	33.854.912.682	17.088.675.719
Doanh thu xây lắp	104.571.791.769	380.218.203.257
Doanh thu bán đất khu nhà ở Khê Lôi	-	53.392.752.667
Doanh thu khác	63.535.127.102	7.946.422.020
<b>Cộng</b>	<b>201.961.831.553</b>	<b>458.646.053.663</b>
<b>Doanh thu các bên liên quan</b>	-	-
<b>6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	32.232.877	507.857.322
<b>Cộng</b>	<b>32.232.877</b>	<b>507.857.322</b>
<b>6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>		
Giá vốn bán bê tông	29.632.013.864	14.957.116.581
Giá vốn xây lắp	99.482.015.752	346.115.022.975
Giá vốn bán đất khu nhà ở Khê Lôi	-	47.731.960.901
Giá vốn bán hàng khác	46.013.434.025	4.510.511.289
<b>Cộng</b>	<b>175.127.463.641</b>	<b>413.314.611.746</b>
<b>6.4 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	9.568.881.943	3.348.514.356
Lãi từ các khoản đầu tư	2.483.891.510	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	53.188.879	-
Doanh thu tài chính khác	74.386.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>86.492.562.332</b>	<b>3.348.514.356</b>
<b>6.5 Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1.071.180.475	642.535.679
Chi phí tài chính khác	246.387.642	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	20.597.920	-
<b>Cộng</b>	<b>1.338.166.037</b>	<b>642.535.679</b>
<b>6.6 Thu nhập khác</b>		
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	-
<b>Cộng</b>	<b>1.220.537.253</b>	<b>473.710.440</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)**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Năm 2019	Năm 2018
<b>6.7 Chi phí khác</b>		
Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	467.540.342	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	1.491.176.707	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	1.023.636.365	-
Chi tiền bồi thường từ bảo hiểm cho nhân viên	-	102.108.000
Các khoản phạt vi phạm hành chính	624.672.506	-
Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa	150.000.000	-
Các khoản chi phí khác	-	537.748.770
<b>Cộng</b>	<b>1.242.212.848</b>	<b>639.856.770</b>
<b>6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	4.776.325.290	3.671.229.086
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.014.907.799	1.322.356.130
- Chi phí nhân công	3.761.417.491	2.368.872.956
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(20.000.000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.637.425.606	7.786.183.976
<b>Cộng</b>	<b>24.413.750.896</b>	<b>11.457.413.062</b>
<b>6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.498.682.558	185.832.517.567
Chi phí nhân công	11.348.976.916	47.112.183.976
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.200.461.125	13.106.420.089
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.602.066.664	117.735.117.696
Chi phí bằng tiền khác	33.650.735.584	11.798.189.551
<b>Cộng</b>	<b>255.300.922.847</b>	<b>375.584.428.879</b>
<b>6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.933.564.213</b>	<b>7.295.479.795</b>
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	3.829.962.162	7.212.576.791
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	1.103.602.051	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	-	82.903.004
<b>Cộng</b>	<b>4.933.564.213</b>	<b>7.295.479.795</b>
<b>6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế	80.701.699.637	28.509.652.874
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu		
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	23.378.582	20.284.932
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu/Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.452</b>	<b>1.405</b>
<b>7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>		
<b>8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC</b>		
<b>8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác</b>		
<b>8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính</b>		



**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)**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

**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:

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	104.571.791.769	-	63.535.127.102	201.961.831.553
Các khoản giảm trừ doanh thu		32.232.877			32.232.877
Giá vốn hàng bán	29.632.013.864	99.482.015.752	-	46.013.434.025	175.127.463.641
Lợi nhuận gộp	4.222.898.818	5.057.543.140	-	17.521.693.077	26.802.135.035
Tổng tài sản					1.699.544.556.960
Nợ phải trả					1.250.869.691.953
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ					84.387.677.174
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					25.619.760.774
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	Chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	17.088.675.719	380.218.203.257	53.392.752.667	7.946.422.020	458.646.053.663
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	4.510.511.289	413.314.611.746
Lợi nhuận gộp	2.131.559.138	33.595.322.960	5.660.791.766	3.435.910.731	44.823.584.595
Tổng tài sản					579.333.857.217
Nợ phải trả					318.292.066.200
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ					45.514.542.180
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					13.106.420.089
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					



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

**Mẫu số B 09-DN/HN**

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

*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 31/12/2019, 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*



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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

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 31/12/2019, 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 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**

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

Đơn vị tính: VND

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**(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 Giám đốc 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.

**31/12/2019**

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	137.550.565.676		137.550.565.676
Phải thu khách hàng	132.503.209.744		132.503.209.744
Đầu tư	106.799.309.807	61.399.697.686	168.199.007.493
Phải thu khác	153.630.870.657	4.320.288.791	157.951.159.448
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	-	-	-

**Tổng cộng**

<b>529.321.506.044</b>	<b>65.719.986.477</b>	<b>595.041.492.521</b>	
Các khoản vay và nợ	99.056.670.152	10.292.800.000	109.349.470.152
Phải trả người bán	136.033.297.569		136.033.297.569
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	131.467.975.479	26.180.526.000	157.648.501.479
<b>Tổng cộng</b>	<b>366.557.943.200</b>	<b>36.473.326.000</b>	<b>403.031.269.200</b>

**Chênh lệch thanh khoản thuần**

<b>162.763.562.844</b>	<b>29.246.660.477</b>	<b>192.010.223.321</b>
------------------------	-----------------------	------------------------

**01/01/2019**

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	161.175.896.093		161.175.896.093
Phải thu khách hàng	103.136.761.833		103.136.761.833
Đầu tư		86.229.851.261	86.229.851.261
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			

**Tổng cộng**

<b>280.434.147.967</b>	<b>86.550.140.052</b>	<b>366.984.288.019</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

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

Đơn vị tính: VND

Các khoản vay và nợ	750.000.000	749.000.000	1.499.000.000
Phải trả người bán	65.911.451.568		65.911.451.568
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	41.536.319.000	2.922.000.000	44.458.319.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>108.197.770.568</b>	<b>3.671.000.000</b>	<b>111.868.770.568</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>172.236.377.399</b>	<b>82.879.140.052</b>	<b>255.115.517.451</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.

## (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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	137.550.565.676	161.175.896.093	137.550.565.676	161.175.896.093
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	106.799.309.807	-	106.799.309.807	-
Các khoản phải thu về cho vay	-	-	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	286.134.080.401	120.420.701.714	284.971.630.561	119.258.251.874
Tài sản khác	286.986.517.351	34.409.135.022	286.986.517.351	34.409.135.022
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	61.399.697.686	86.229.851.261	(*)	(*)
<b>Tổng cộng</b>	<b>878.870.170.921</b>	<b>402.235.584.090</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	109.349.470.152	1.499.000.000	109.349.470.152	1.499.000.000
Phải trả người bán	136.033.297.569	65.911.451.568	136.033.297.569	65.911.451.568
Phải trả khác	122.985.101.479	6.278.319.000	122.985.101.479	6.278.319.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>368.367.869.200</b>	<b>73.688.770.568</b>	<b>368.367.869.200</b>	<b>73.688.770.568</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 31/12/2019 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 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 của Công ty:

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Việt Đức	Hà Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Hà Nam	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng



**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**

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

Đơn vị tính: VND

Bà Nguyễn Thanh Tâm	Hà Nam	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đại Dương	Hà Nam	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III
Ông Trần Văn Kiên	Hà Nam	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Hà Nam	Công ty liên kết

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 bao gồm:

Bên liên quan	Nhiệm 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
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phí quản lý hạ tầng	669.797.700

Lương và thù lao chi trả trong kỳ cho các thành viên Ban lãnh đạo:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	334.144.983
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	98.215.385
Ông Nguyễn Đại Dương	Phó Giám đốc công ty con	134.817.888
Ông Trần Văn Kiên	Phó Giám đốc công ty con	45.342.708
Ông Nguyễn Mạnh Tuyền	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	159.099.569
<b>Cộng</b>		<b>771.620.533</b>

**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. Năm 2018 là năm tài chính đầu tiên Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ 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

Nguyễn Mạnh Tuyền

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc

CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN  
THÀNH ĐẠT  
TP. PHỦ LÝ - T. HÀ NAM

Trần Việt Đức