



**CTCP Đầu tư  
Phát triển Thành Đạt**

# **Annual Report 2021**





# MỤC LỤC

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>THÔNGIỆP</b>                                             | <b>5</b>  |
| Thông điệp của chủ tịch Hội đồng quản trị                   |           |
| Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi.                       |           |
| Giải thưởng tiêu biểu                                       |           |
| <b>01 THÔNG TIN CHUNG</b>                                   | <b>8</b>  |
| 1.1. Tổng quan về công ty                                   |           |
| 1.2. Quá trình hình thành & phát triển                      |           |
| 1.3. Ngành nghề & địa bàn kinh doanh                        |           |
| <b>02 QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>                                  | <b>14</b> |
| 2.1. Mô hình tổ chức                                        |           |
| 2.2. Đơn vị trực thuộc, các công ty con, công ty liên kết   |           |
| 2.3. Nhân sự chủ chốt                                       |           |
| 2.4. Định hướng phát triển                                  |           |
| 2.5. Rủi ro và quản trị rủi ro                              |           |
| <b>03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>                     | <b>27</b> |
| 3.1. Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng 2020. |           |
| 3.2. Tình hình hoạt động SXKD, đầu tư năm 2020.             |           |
| 3.3. Các chỉ tiêu tài chính quan trọng (DT, LN, ROA, ...)   |           |
| <b>04 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                     | <b>41</b> |
| 3.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh                   |           |
| 3.2. Tình hình tài chính                                    |           |
| 3.3. Kế hoạch phát triển trong tương lai                    |           |
| <b>05 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                     | <b>46</b> |
| 5.1. Đánh giá kết quả năm 2021.                             |           |
| 5.2. Kế hoạch, định hướng năm 2022.                         |           |
| <b>06 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>                       | <b>50</b> |
| 6.1. Chính sách liên quan đến người lao động                |           |
| 6.2. Môi trường và năng lượng                               |           |
| <b>07 QUAN HỆ CỔ ĐÔNG – NHÀ ĐẦU TƯ</b>                      | <b>56</b> |
| 7.1. Thông tin cổ phần                                      |           |
| 7.2. Cơ cấu cổ đông                                         |           |
| 7.3. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư                      |           |
| <b>08 BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>                                 | <b>59</b> |

# CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

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



## **Thông điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

*Một năm 2021 trải qua có lẽ là chưa từng có tiền lệ. Một năm rất khó khăn do đại dịch Covid-19 lan rộng làm suy giảm kinh tế, gây ảnh hưởng tới toàn bộ các lĩnh vực kinh tế - xã hội, gây ra khó khăn mất mát cho các doanh nghiệp. Đặc biệt là khi công ty vừa thực hiện chuyển đổi mở rộng mô hình kinh doanh, tình hình dịch bệnh gây ra một thiệt hại rất lớn và ảnh hưởng nghiêm trọng đến ngành xây dựng, bất động sản,... Khi mà các công trình, dự án bị giãn cách, tạm ngừng thi công, khiến tiến độ đình trệ, dẫn đến giảm trừ trong doanh thu hoạt động. Tuy nhiên, với năng lực chỉ đạo và điều hành kịp thời của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, nhiều giải pháp phù hợp đã được ban hành nhằm đối phó với những khó khăn bởi đại dịch gây ra.*

*Đối với ngành nghề xây lắp hạ tầng vốn là ngành nghề truyền thống cốt lõi và là nền móng cho việc mở rộng mô hình của doanh nghiệp, có thể thấy mức doanh thu dù trong những năm tháng khủng hoảng kinh tế và xã hội 2019, 2020, 2021, đều có mức tăng trưởng ấn tượng. Sự nỗ lực không mệt mỏi của Ban lãnh đạo cũng như toàn thể CBCNV được hiện thực hóa qua những sự tăng trưởng, lớn mạnh dần của Công ty.*

Hoạt động đầu tư mới đã triển khai từ những năm trước đó tạo ra một chuỗi cung ứng phù hợp, từ việc “xây cho chính mình”, đến tự cung nhiều nguồn nguyên vật liệu như bê tông, cát,... giúp các dự án xây lắp của công ty vẫn có thể duy trì, hạn chế tối đa ảnh hưởng từ những yếu tố bên ngoài, vừa tạo ra doanh thu vừa giữ được tín nhiệm của khách hàng trong và ngoài tỉnh khi mà luôn có thể chủ động trong mọi thời điểm, khẳng định giá trị của thương hiệu Thành Đạt.

Các mảng đầu tư của Công ty cho đến nay cũng đều mang lại nguồn lợi nhuận lớn, và phát triển và mở rộng dần qua từng năm. Bắt đầu từ những hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư vào công ty con, để rồi qua đó vừa tạo thêm nguồn doanh thu khác vừa tăng cường lợi nhuận cho những hoạt động cốt lõi của công ty. Tiêu biểu trong những năm qua là KCN Đồng Văn 3 khi là một trong những tâm điểm thu hút đầu tư của Thành Đạt nói riêng và tỉnh Hà Nam nói chung, đặc biệt là những nguồn đầu tư từ nước ngoài. Rồi tới những khách sạn – bến xe – cây xăng đóng vai trò như một mắt xích trong toàn bộ hoạt động kinh doanh cho tới những hoạt động của cảng cạn ICD bước đầu đã vượt qua giai đoạn khó khăn, vận hành ổn định hơn. Ngoài ra, hoạt động đầu tư bất động sản bắt đầu được triển khai trong thời gian gần đây với việc chủ động trong các hoạt động ngay từ khâu xây lắp, đây hứa hẹn sẽ là một trong những mảng đóng góp lớn cho công ty trong thời gian tới.

Trong năm tới, một năm 2022 nhiều đột phá và thử thách. Kinh tế thế giới sẽ hồi phục và kinh tế Việt Nam cũng đồng thời có nhiều cơ hội phát triển mạnh. Cùng với nhịp hồi phục của đất nước, Thành Đạt cũng sẽ tận dụng cơ hội này để tiếp tục phát triển sản phẩm dịch vụ của mình tốt nhất, luôn phấn đấu mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và CBCNV. Một lần nữa, tôi vô cùng cảm ơn các đối tác, khách hàng đã tin tưởng sử dụng dịch vụ, đồng hành cùng Thành Đạt trong suốt quãng thời gian vừa qua, và xin kính chúc các Quý cổ đông, khách hàng, toàn thể CBCNV luôn dồi dào sức khỏe và cùng Thành Đạt gặt hái thêm nhiều năm thắng lợi.

**Chủ tịch HĐQT**

**Nguyễn Huy Cường**

# Tầm nhìn Sứ mệnh Giá trị cốt lõi

## Tầm nhìn

Không dừng lại ở đó, hình ảnh của Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt hiện đang là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tỉnh Hà Nam. Mục tiêu của công ty là mang thương hiệu Thành Đạt tới các tỉnh lân cận và xa hơn là phát triển trên lãnh thổ Việt Nam. CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt sẽ trở thành biểu tượng của chất lượng và an toàn.

## Sứ mệnh

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

Xây dựng công trình với chất lượng tốt nhất.

## UY TÍN

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

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

## CHẤT LƯỢNG

## TIẾN ĐỘ

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

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

## AN TOÀN



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

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

## 1.1 Tổng quan về công ty

**VN**

Tên tiếng Việt

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

**EN**

Tên tiếng Anh

**THANH DAT DEVELOPMENT INVESTMENT JSC**



Mã chứng khoán

**DTD**



Vốn điều lệ

**307.360.250.000 VND**

*(Ba trăm linh bảy tỷ ba trăm sáu mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)*



Địa chỉ

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



Số điện thoại

**02263.883.136 / 08.2742.3136**



Website

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được truy tặng bằng khen  
Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2014 – 2015 của UBND tỉnh Hà Nam.**



## 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

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

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

**07/05/  
2001**

**22/01/  
2006**

**27/11/  
2015**

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

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

**28/06/  
2017**

**05/  
2016**

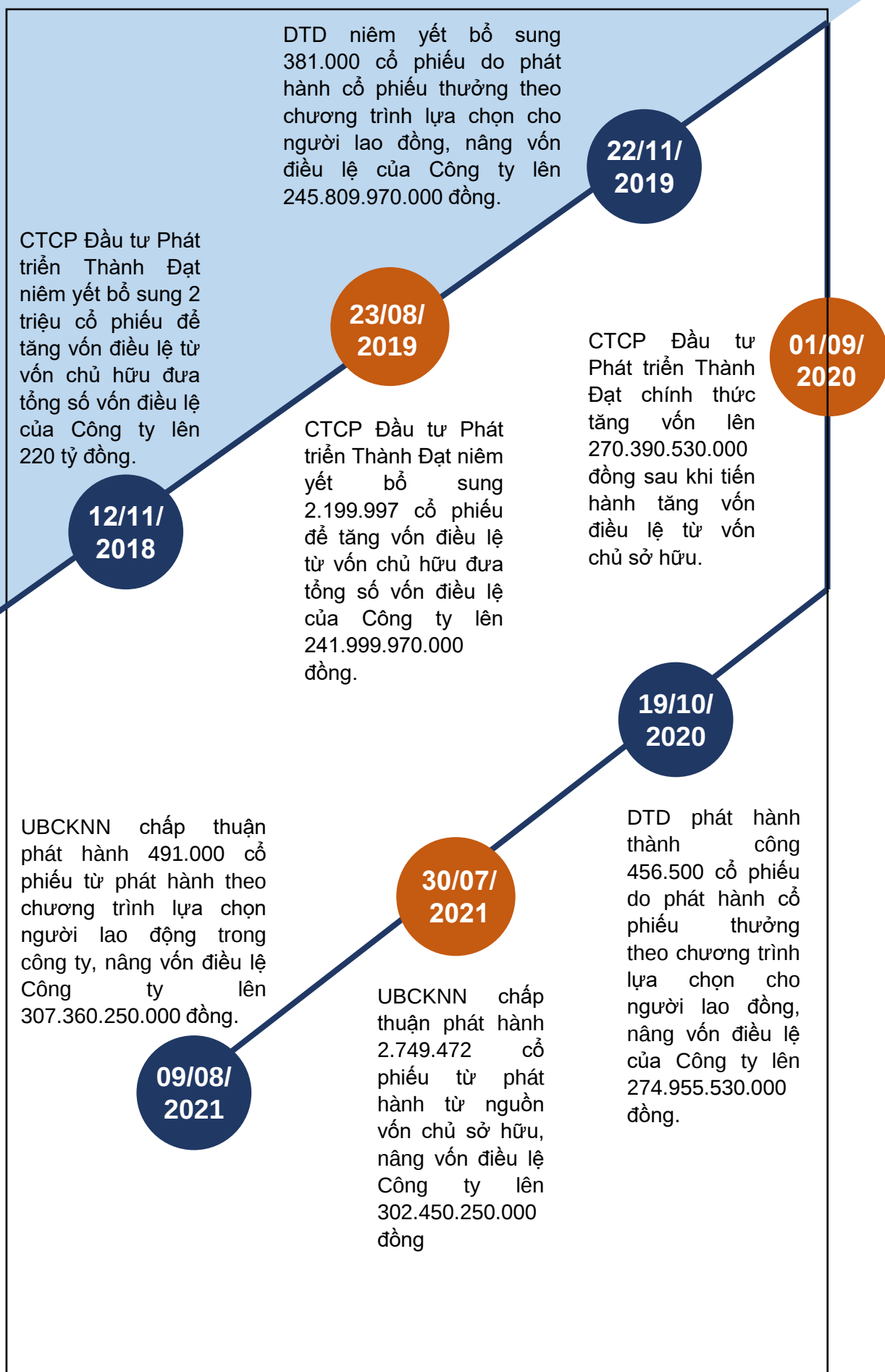
Do nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, công ty quyết định tăng vốn điều lệ thêm 30 tỷ đồng lên mức 150 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**15/06/  
2017**

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

**01/08/  
2016**

Công ty thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 15, nâng tổng số vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng.



### 1.3 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

#### Địa bàn kinh doanh

Tập trung tại khu vực Hà Nam  
Và các tỉnh lân cận.



#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

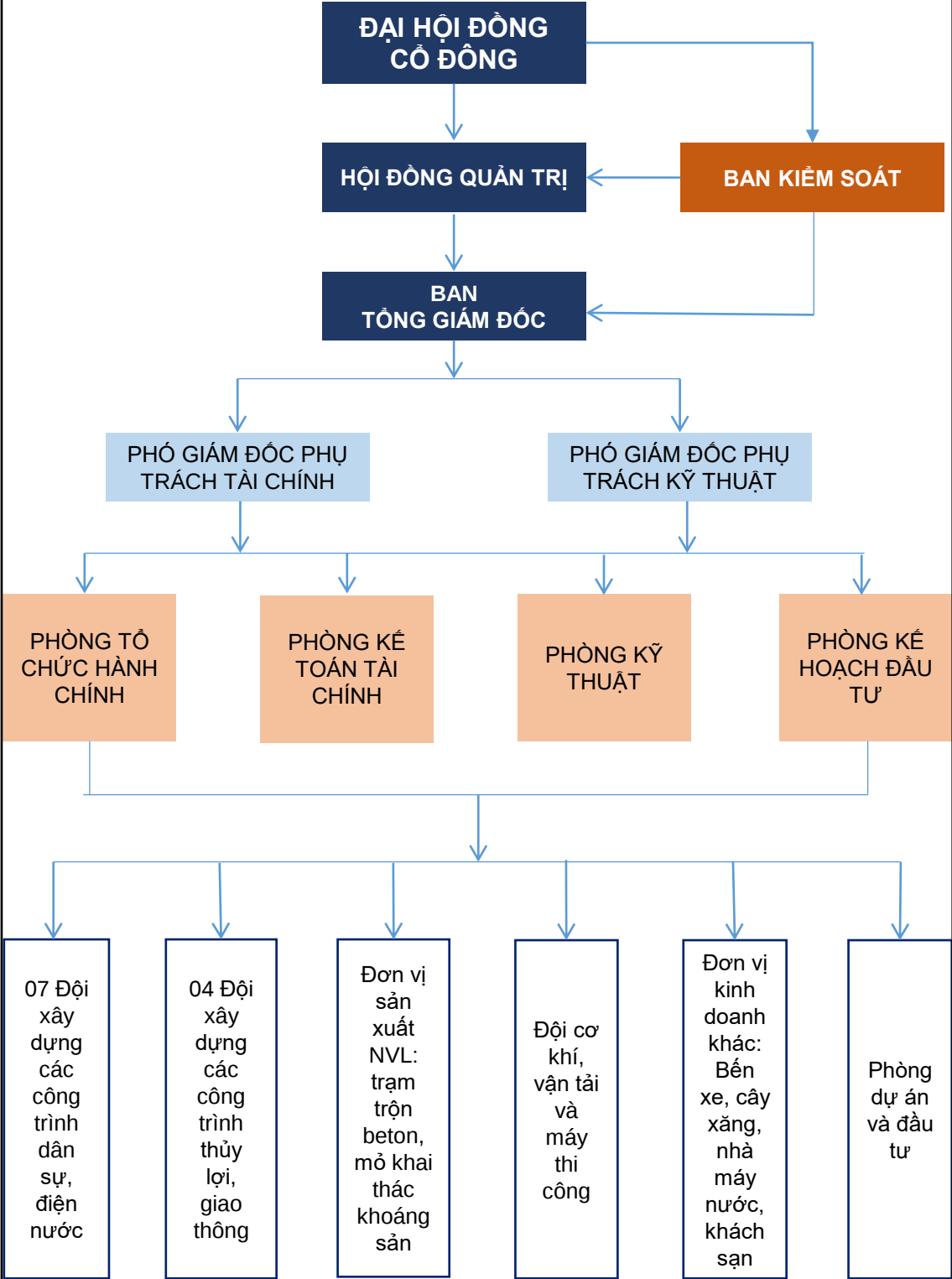
# 02

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



2.1. Mô hình tổ chức



## 2.2. Đơn vị trực thuộc, công ty con, công ty liên kết

### **Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam**

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



### **Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt**

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



### **Công ty Cổ phần Tân cảng - Đồng Văn Hà Nam**

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



### **Chi nhánh Duy Tiên.**

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



## 2.3. Nhân sự chủ chốt



### 2.3.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và/hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. Tính đến thời điểm 31/12/2021, Hội đồng quản trị của Công ty chỉ còn 4 thành viên do ông Nguyễn Mạnh Tuyển đã qua đời vào ngày 03/07/2021. Công ty sẽ tiến hành bầu thành viên mới vào Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Công ty hiện tại không thành lập các Tiểu ban thuộc HĐQT.



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



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



**Bà Nguyễn Thanh Tâm**  
Thành viên HĐQT



**Ông Nguyễn Hữu Thuyết**  
Thành viên HĐQT

**ÔNG NGUYỄN HUY CƯƠNG****Chủ tịch HĐQT**

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

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

**ÔNG TRẦN VIỆT ĐỨC****Thành viên HĐQT  
– Tổng Giám đốc**

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

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



## ÔNG NGUYỄN HỮU THUYẾT

Thành viên HĐQT

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

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



## BÀ NGUYỄN THANH TÂM

Thành viên HĐQT

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

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

## 2.3.2

# BAN KIỂM SOÁT

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, toàn bộ thành viên Ban kiểm soát tiếp tục được Đại hội tín nhiệm bầu tiếp tục giữ chức vụ tại nhiệm kỳ 2020 – 2025. Ban Kiểm soát (BKS) hiện có 03 thành viên:

### ÔNG NGUYỄN QUANG ANH

**Trưởng Ban kiểm soát**

Ông Nguyễn Quang Anh là người được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực kế toán, có chứng chỉ Quản lý nhà nước. Ông đã từng tham gia điều hành tại CTCP Đá vôi Hà Nam với vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm phó giám đốc trước khi được bầu vào thành viên BKS tại Công ty.

### ÔNG NGUYỄN ĐỨC DỤ

**Thành viên Ban kiểm soát**

Ông Nguyễn Đức Dụ bắt đầu công tác tại Công ty và đảm nhiệm vị trí Phó Bí thư chi bộ - Chủ tịch Công đoàn từ năm 2011. Đến năm 2014, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền của Công ty. Trong thời gian đảm nhận vị trí trong BKS ông đã có những đóng góp tích cực cải thiện tình hình hoạt động của Công ty.

### ÔNG PHẠM VĂN HÀ

**Thành viên Ban kiểm soát**

Ông Phạm Văn Hà được bầu bổ sung vào thành viên BKS từ năm 2019, từng giữ chức vụ Quản lý vận tải tại Công ty. Mặc dù mới tham gia vào BKS, ông Phạm Văn Hà đã có những đóng góp thiết thực nhằm cải thiện và phát triển Công ty.

## 2.3.3 BAN ĐIỀU HÀNH

Trong năm 2021 Ban điều hành công ty đã có sự thay đổi. Vị trí Tổng Giám Đốc vẫn do ông Trần Việt Đức đảm nhiệm. Ông Nguyễn Quang Trí được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám Đốc Công ty để nhanh chóng bù đắp chỗ trống của ông Nguyễn Mạnh Tuyển để lại.

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

### ÔNG TRẦN VIỆT ĐỨC

**Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc**

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

### ÔNG NGUYỄN QUANG TRÍ

**Phó Tổng Giám Đốc**

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

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

## 2.3.4 KẾ TOÁN TRƯỞNG

### BÀ DƯƠNG THỊ THU HIỀN

**Kế toán trưởng**

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

## 2.3. Định hướng phát triển

Dù công ty đã chú trọng hơn vào ngành nghề đầu tư, tuy nhiên với vai trò là ngành nghề cốt lõi, công ty vẫn không ngừng duy trì và nghiên cứu phát triển, cùng với hoạt động đầu tư trở thành những yếu tố hỗ trợ cho nhau, mang lại tối đa giá trị cho hoạt động của công ty. Trong thời gian tới, hưởng lợi từ sự hoàn thiện thể chế, pháp luật liên quan đến xây dựng giúp đẩy nhanh các hoạt động thi công.

Thêm vào đó, cùng với xu hướng chuyển dịch từ Trung Quốc, chính trị ổn định, nguồn lao động dồi dào và tình hình dịch bệnh hiện đang được kiểm soát chặt chẽ, hạ tầng ngày càng phát triển, Việt Nam sẽ trở thành điểm đến yêu thích cho các nhà đầu tư nước ngoài.

Qua đó tạo lực cầu nóng về mặt bằng, hạ tầng khu công nghiệp, các nhu cầu về bất động sản tăng cao giúp thúc đẩy hoạt động xây dựng một cách mạnh mẽ. Ý thức được những tác động tích cực của chuyển dịch kinh tế đến ngành xây dựng nói chung, Thành Đạt tập trung vào những mũi nhọn trong năm 2022: Xây lắp hạ tầng: Vẫn với phương châm tự chủ động, xây cho chính mình. Các đối tượng khách hàng hàng đầu trong xây lắp hạ tầng của Thành Đạt vẫn sẽ là CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam, tiếp đến là những đơn vị và Công ty trong địa bàn tỉnh Hà Nam thường xuyên liên doanh, liên kết với DTD và xa hơn có thể là từ các tỉnh lân cận.

Các mảng đầu tư của Công ty: Đầu tư Bất động sản dịch vụ: Đây là một mảng đầu tư mà Thành Đạt mới tham gia trong những năm gần đây. Tuy chưa đem lại doanh thu nhưng hứa hẹn sẽ là một trong những hạng mục đóng góp doanh thu lớn cho những năm tới. Đầu tư tài chính: Việc đầu tư tài chính tạo ra những đơn vị trực thuộc và liên kết, giúp tạo ra dòng doanh thu từ hoạt động tài chính lớn và đồng đều hàng năm, đặc biệt là từ khoản cổ tức từ CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam. Thêm vào đó, các doanh nghiệp DTD thực hiện góp vốn đều có những ngành nghề liên quan đến toàn bộ mô hình kinh doanh của DTD, giúp tạo ra mô hình hoạt động chuỗi, thúc đẩy doanh thu toàn hệ thống. Đây vẫn sẽ mảng đầu tư mang tính chủ chốt và vẫn sẽ được duy trì trong dài hạn.

Đầu tư các sản phẩm giá trị gia tăng: Các hạng mục đầu tư giá trị gia tăng của Thành Đạt khá đa dạng, từ các sản phẩm khách sạn, dịch vụ tới cung cấp vật liệu xây dựng như bê tông thương phẩm, cát, nhà máy nước,... Các sản phẩm đầu tư này đóng vai trò mất xích trong chuỗi hoạt động của Thành Đạt, cũng như đóng góp vào doanh thu tổng của Công ty. Hạng mục đầu tư này sẽ được duy trì và mở rộng nếu cần thiết trong thời gian tới.



***“Đầu tư tương lai,  
phát triển truyền thống”***

## 2.4. Rủi ro và quản trị rủi ro

### RỦI RO KINH TẾ

Ước tính GDP năm 2021 tăng 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%. Nhận thức được những rủi ro theo cả 2 mặt tích cực và tiêu cực từ tăng trưởng kinh tế chung, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh và phương án tài chính cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế. Ngoài ra công ty cũng phải chịu các rủi ro về lạm phát, lãi suất và tỷ giá hối đoái.

### RỦI RO LUẬT PHÁP

Hoạt động dưới khuôn khổ pháp luật Việt Nam, bất kỳ một điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, ... và những quy định liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của công ty đều có ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, rủi ro về luật pháp thuộc về khía cạnh hệ thống và mọi doanh nghiệp đều phải có sự điều chỉnh nhằm thích ứng với điều đó.

Bắt đầu từ ngày 01/01/2021, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 bắt đầu có hiệu lực thi hành, cùng với đó là những nghị định và thông tư hướng dẫn liên quan được ban hành và tác động nhất định đến công ty. Nhằm hạn chế những rủi ro đến từ các chính sách, quy định của pháp luật, công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình thay đổi của các văn bản pháp luật, đồng thời có kế hoạch tập huấn, cập nhật kiến thức cho các bộ công nhân viên trong công ty nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

### RỦI RO TỪ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG, BẤT ĐỘNG SẢN

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng thì Công ty có nhiều cơ hội tham gia thực hiện thi công các công trình phát triển hạ tầng và xây dựng các công trình dân dụng. Ngược lại, khi thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến việc sản xuất kinh doanh của Công ty cũng gặp những khó khăn nhất định.

Thị trường bất động sản đã có sự hồi phục mạnh mẽ từ năm 2017 nhưng đang có dấu hiệu chững lại do chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước ban hành trong năm 2018 và có hiệu lực từ năm 2019. Ngoài ra, từ đầu năm 2021 đến nay dịch bệnh Covid-19 đang có ảnh hưởng khá nặng nề, tuy nhiên trong bối cảnh như vậy hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn diễn ra ổn định.

Với năng lực chính là xây dựng hạ tầng và công trình dân dụng, Công ty đã chủ động đầu tư các dự án lớn như Khu công nghiệp Đồng Văn III, các công trình khách sạn do Công ty là chủ sở hữu và mới nhất, Công ty đã và đang đầu tư một số

## 2.4. Rủi ro và quản trị rủi ro

### RỦI RO TỪ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG, BẤT ĐỘNG SẢN

khu dân cư mới. Với việc chủ động phát triển dự án bất động sản, Công ty không chỉ tận dụng tốt thời cơ thị trường Bất động sản đang hồi phục và tăng trưởng mà còn chủ động tạo công ăn, việc làm cho đội ngũ CBCNV lành nghề và trang thiết bị tân tiến của Công ty.

### RỦI RO CẠNH TRANH

Cùng với đà phục hồi kinh tế trong thời gian gần đây trên cả nước và khu vực Hà Nam nói riêng, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng ngày càng gia tăng. Ngoài các doanh nghiệp trong nước còn có sự gia tăng của các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính, công nghệ và nhân lực lớn mạnh. Do đó, công ty phải có những chiến lược để cạnh tranh trực tiếp với doanh nghiệp cùng ngành.

### RỦI RO TỪ XIN PHÊ DUYỆT DỰ ÁN

Thị trường bất động sản tăng trưởng nóng khiến giá đất bình quân tại khu vực cũng biến động bất thường. Căn cứ trên thực tế, chính sách về đất đai cũng như cấp phép phê duyệt các dự án khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư trở nên chặt chẽ, phải tuân thủ nhiều bước và thủ tục hơn bao gồm: phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện tại, Công ty vẫn đang tập trung hoàn thiện các dự án, công trình đã được cấp phép, phê duyệt và đầy đủ điều kiện để triển khai. Đối với các dự án mới, Công ty đang tiếp tục nghiên cứu và đánh giá thật kỹ các yếu tố về pháp lý như: tuân thủ quy hoạch chung; đảm bảo mang lại lợi ích đến đời sống kinh tế - xã hội tại địa phương, tránh các xung đột về tranh chấp đất đai; tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ Nhà nước đối với các khoản thuế, trong đó đặc biệt là thuế đất.

### RỦI RO AN TOÀN LAO ĐỘNG

Ngành xây dựng được xếp trong những ngành hàng đầu về tỷ lệ tai nạn lao động tại Việt Nam. Do tính chất đặc thù ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc bất kể điều kiện thời tiết và tại những vị trí nguy hiểm. Vì vậy nếu người lao động không tuân thủ nghiêm túc các quy định về an toàn lao động trong thi công thì sẽ dễ xảy ra tai nạn lao động. Ngày nay, nguy cơ xảy ra tai nạn lao động đã được giảm thiểu thông qua việc phòng ngừa và huấn luyện. Vì vậy, việc xây dựng một hệ thống đo lường và phòng ngừa rủi ro cũng như đưa ra những giải pháp để khắc phục là điều vô cùng cần thiết để giúp công ty phát triển một cách bền vững.

## 2.4. Rủi ro và quản trị rủi ro

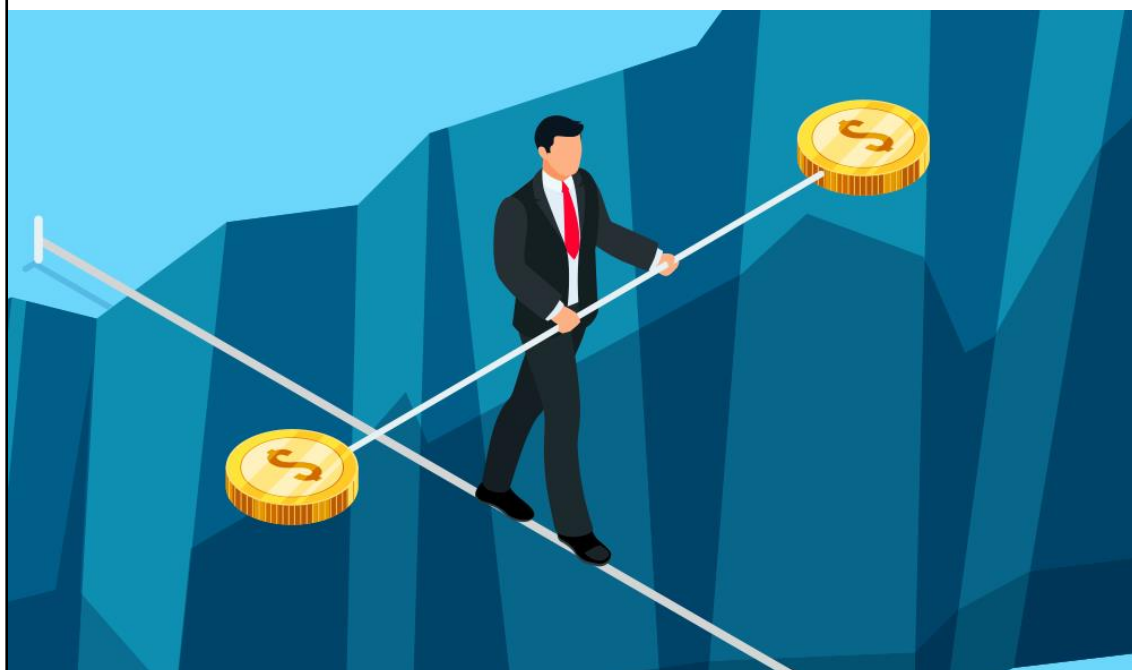
### RỦI RO VỀ CHẬM THANH TOÁN

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

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

### CÁC RỦI RO KHÁC

Thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, v.v... đều là những yếu tố nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt qua khả năng phòng chống của con người. Tuy nhiên, khi những yếu tố kể trên xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu tổn thất từ các nguyên nhân bất khả kháng, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt kịp thời thông tin về thiên tai, dịch bệnh, lập kế hoạch hành động và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, cơ quan liên ngành về phòng chống dịch bệnh, cũng như tuân thủ pháp luật về phòng cháy, đảm bảo an toàn lao động.



## 2.3.4 Báo cáo của Ban kiểm soát

### Về việc giám sát hoạt động của HĐQT

Trong năm 2021 vừa qua, Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, các kế hoạch phân chia lợi nhuận, phát hành của Hội đồng quản trị đảm bảo tuân theo các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua. HĐQT đã thể hiện trách nhiệm cao và cẩn trọng trong công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh, thực hiện nghĩa vụ của người quản lý và luôn đặt lợi ích của công ty lên trên hết.

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

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

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

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

### Lương và thù lao cho HĐQT, BKS năm 2021

| STT | Nội dung                              | Số tiền<br>1 tháng | Số tiền cả<br>năm 2020 |
|-----|---------------------------------------|--------------------|------------------------|
| 1   | Thù lao Chủ tịch HĐQT                 | 3.000.000          | 36.000.000             |
| 2   | Thù lao Thành viên HĐQT<br>(04 người) | 2.000.000          | 96.000.000             |
| 3   | Thù lao thành viên BKS (03<br>người)  | 1.000.000          | 36.000.000             |
|     | Tổng cộng:                            |                    | 168.000.000            |

# 03

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3.1 Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng, BĐS khu công nghiệp 2021.

3.2 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

3.3. Các chỉ tiêu tài chính quan trọng (DT, LN, ROA, ...)

### 3.1 Tổng quan nền kinh tế Việt Nam và ngành xây dựng – BĐS khu công nghiệp năm 2021.

Trong năm 2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 tiếp tục có nhiều diễn biến phức tạp gây ảnh hưởng đến hầu hết tất cả các nền kinh tế trên thế giới trong đó có Việt Nam. Theo Báo cáo của Tổng cục Thống kê, mức tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2021 đạt 2,58% thấp hơn nhiều so với mục tiêu tăng trưởng đặt ra ban đầu là 6,5%.

Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế năm 2021, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23% và khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%, trở thành khu vực có mức đóng góp đáng kể nhất.

Dù có mức đóng góp lớn trong tăng trưởng GDP dương của cả nước nhưng không thể phủ nhận rằng Ngành xây dựng cũng đã phải chịu tác động tiêu cực trong năm 2021 vừa qua.

Trong cả năm 2021, Ngành xây dựng có mức tăng trưởng khá do ảnh hưởng của mức tăng trưởng thấp trong các tháng đầu năm và hồi phục ở những tháng cuối năm. Nhìn chung, giá trị tăng thêm ngành xây dựng 2021 chỉ tương đương với năm 2020. Theo GSO, Thị trường xây dựng Việt Nam được định giá khoảng 60 tỷ USD vào năm 2021 và thị trường này được dự báo sẽ đạt mức tăng trưởng hơn 8,71% trong giai đoạn dự báo (2022-2027).

Riêng đối với ngành Bất động sản, Theo báo cáo tổng kết năm 2021 và định hướng năm 2022, Bộ Xây dựng nhìn nhận đợt dịch COVID-19 lần thứ tư đã tác động tiêu cực đến ngành Bất động sản. Do các biện pháp hạn chế, giãn cách, hầu hết dự án trên cả nước đều phải dừng xây dựng, thi công vì giãn cách xã hội và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị.

Không chỉ chịu ảnh hưởng của dịch bệnh, ngành BĐS còn chứng kiến sự tăng của chỉ số giá xây dựng 3,65% so với năm trước. Trong đó, tác động chính là do sự tăng giá của các vật liệu xây dựng đầu vào như giá thép xây dựng tăng mạnh 30-40%; giá nhựa đường tăng 9-10%; giá xi măng tăng 3-5%...

Đối với khu công nghiệp, 2 năm qua, bất chấp đại dịch bùng phát làm ảnh hưởng nặng nề đến nền kinh tế và thị trường địa ốc, khu công nghiệp luôn đứng vững trong bão Covid và là điểm sáng ghi nhận tăng trưởng với nguồn cầu lớn, tỷ lệ lấp đầy cao. Đây được xem là phân khúc ngược dòng ấn tượng nhất so với phần còn lại của thị trường bất động sản giai đoạn 2020-2021 và dự kiến còn bứt phá trong năm 2022.

Giá thuê đất KCN tiếp đà tăng 6%-10% trong năm 2021 ở cả phía Nam và phía Bắc, trong bối cảnh nhu cầu cao trong khi nguồn cung hạn chế.



## 3.1 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

### Mảng xây lắp

#### XÂY DỰNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG VĂN III

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

Góp phần tạo thêm quỹ nhà ở công nhân, các công trình dịch vụ, công cộng và phúc lợi cho cộng đồng dân cư địa phương cũng như công nhân làm việc trong khu công nghiệp.

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

- Phía Bắc: Giáp thị trấn Đồng Văn;
- Phía Nam: Giáp khu đô thị đại học Nam Cao;
- Phía Đông: Giáp khu đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ
- Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 1A.

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

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



## Mảng xây lắp

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

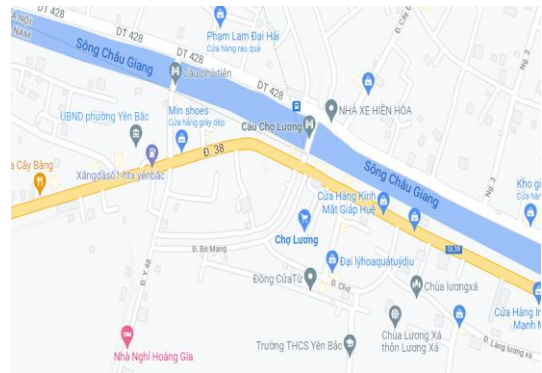
**Chủ đầu tư dự án:** Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt. Mục tiêu đầu tư dự án: Nhằm xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 nhằm từng bước hoàn chỉnh mạng lưới hạ tầng giao thông, tạo thuận lợi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

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

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

**Tổng mức đầu tư:** 145,17 tỷ đồng

**Thời gian khai thác:** Dự kiến chuyển giao cho nhà nước sau khi hoàn thành trong năm 2022



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



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



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

### 3.1 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### Lĩnh vực đầu tư bất động sản

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

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

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt  
**Tổng mức đầu tư:** 120.895.000.000 đồng  
**Diện tích đất sử dụng:** 87.092m<sup>2</sup>  
**Địa điểm:** Xã Liềm Tuyền – Liềm Tiết, thành phố Phủ Lý  
**Mục tiêu đầu tư:** Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; hoàn chỉnh hệ thống giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật; tạo quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

#### KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

**Chủ đầu tư:** Liên doanh Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%).  
**Tổng mức đầu tư:** 232,3 tỷ đồng  
**Diện tích đất sử dụng:** 151.388 m<sup>2</sup>  
**Địa điểm :** Phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam  
**Mục tiêu:** Dự án nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đáp ứng nhu cầu đất ở của một số bộ phận người dân trong khu vực, đặc biệt là công nhân tại các khu vực công nghiệp trên địa bàn.



# Lĩnh vực đầu tư bất động sản

## KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG

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

**Tổng mức đầu tư:** 273,8 tỷ đồng.

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

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

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

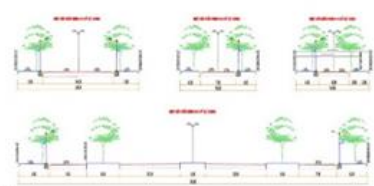
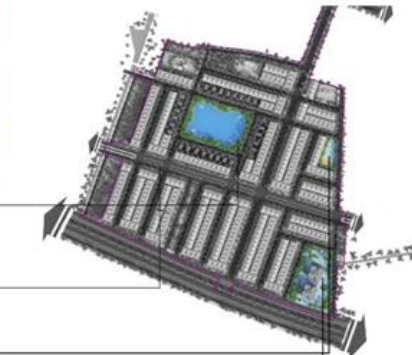


HỒ CẢNH QUAN



### PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC BÃI ĐẾ XE

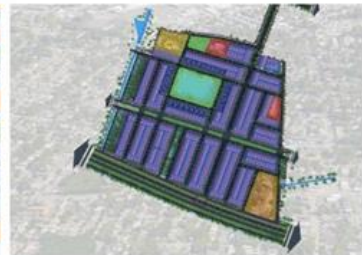
- Các khu cây xanh- công viên- vườn hoa: Khai thác công viên cây xanh, mặt nước hiện có
- Các khu vực cây xanh tập trung như công viên, vườn hoa,...
- Sắp xếp kết nối với nhau bởi các tuyến cây xanh, hình thành nên hệ thống cây xanh mặt nước liên hoàn
- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất
- Chiều cao các tầng nhà, mái dốc, mái hệ phố, bậc thềm, tán công và chỉ tiết kiến trúc (gò, phào, chỉ,...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất
- Khung lõi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố
- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình
- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan và kích thước (châu cao, châu rộng)



XÁC ĐỊNH KHOẢNG LUI CÔNG TRÌNH



CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



SƠ ĐỒ PHÂN TÍCH TẦNG CAO

## Lĩnh vực đầu tư

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

### CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III

#### Giới thiệu:

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

#### Địa điểm:

- ✓ Phường Đồng Văn, xã Hoàng Đông, xã Tiên Nội – Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- ✓ Nằm liền kề với QL1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, đường sắt Bắc Nam.
- ✓ Cách trung tâm Hà Nội 48km, sân bay Nội Bài 75 km và cách cảng Hải Phòng 109km.
- ✓ Diện tích quy hoạch đến 2021: 300ha
- ✓ Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 1): 131,59 ha (đất công nghiệp 92,56 ha)
- ✓ Diện tích đất khu công nghiệp (giai đoạn 2): 168,41 ha (đất công nghiệp 117,71 ha)

#### Các lĩnh vực thu hút đầu tư:

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

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



## Lĩnh vực đầu tư tài chính

### CTCP Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam - Tân Cảng ICD

#### Giới thiệu:

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

#### Địa điểm:

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

**Diện tích:** 9,3 ha



## Lĩnh vực đầu tư tài chính

### Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt - Tổ hợp khách sạn bến xe Thành Đạt

#### Giới thiệu:

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



#### Địa điểm:

Đường Lê Duẩn, Phường Liêm Chính, Tp Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam.

Nút giao trung tâm Liêm Tuyền, Thanh Liêm, Hà Nam và đối diện 2 bệnh viện Bạch Mai cơ sở 2 và Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức cơ sở 2.



#### Các dịch vụ chính:

- ✓ Quản lý và khai thác bến xe
  - Công suất bến xe: 6.600 hành khách khởi hành/ ngày đêm
  - Sức chứa nhà bến: 1.300 hành khách
  - Lượng xe trung bình đến/đi: 300 xe/ ngày đêm
- ✓ Tổ hợp thương mại, khách sạn
  - Nhà điều hành kết hợp dịch vụ và nhà chờ khách (6 tầng diện tích sàn xây dựng 9.865 m<sup>2</sup>) với 113 phòng nghỉ: (tầng 1, tầng 2 dịch vụ, thương mại, tầng 3.4.5.6 phòng nghỉ.)
- ✓ Cây xăng Thành Đạt
  - Tổng lượng xăng tiêu thụ khoảng 2.000m<sup>3</sup>/năm, dầu Diesel khoảng 5.920 m<sup>3</sup>, dầu nhớt khoảng 800 m<sup>3</sup>.
- ✓ Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, đại tu xe ô tô: Số lượng khách hàng vào khoảng 450 xe/ năm.

## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

Ngoài các mảng kinh doanh trên, Thành Đạt còn sở hữu thêm những mảng dịch vụ gia tăng khác nhằm bổ trợ, tạo ra chuỗi cung ứng trong lĩnh vực xây lắp và xây dựng hạ tầng của công ty, rút ngắn thời gian hoàn thành cho các công trình dự án chính cũng như những đáp ứng, phục vụ cho nhu cầu của người dân trong và ngoài tỉnh Hà Nam.

## CẢNG YÊN LỆNH BẮC

**Diện tích đất sử dụng: 382.001 m<sup>2</sup>**

## Quy mô đầu tư xây dựng

- ✓ 01 bến cảng container dài 90m
- ✓ 01 bến cảng tổng hợp dài 180m
- ✓ 01 bến cảng hàng rời dài 180m

**Tổng vốn đầu tư:** 468,424 triệu đồng

**Dự án chia làm 2 giai đoạn:**

Giai đoạn I dự kiến hoàn thành T10/2022

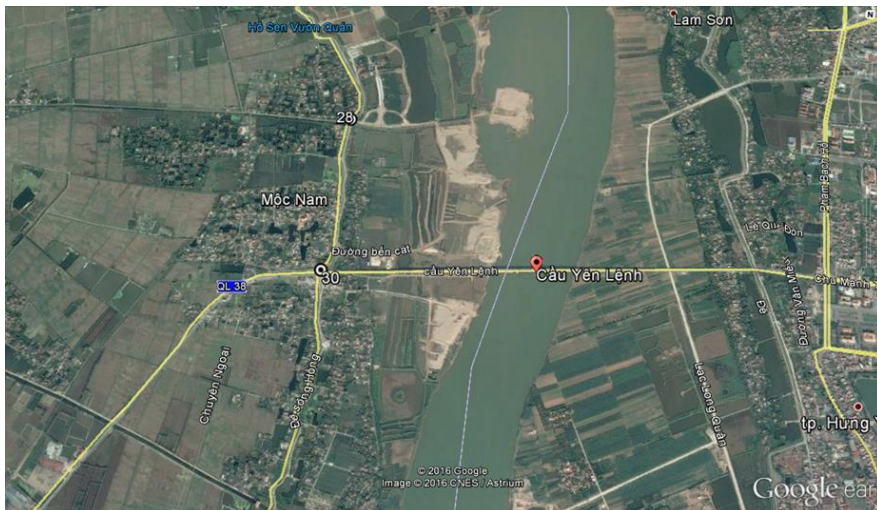
Giai đoạn II dự kiến hoàn thành T6/2023

**Ví trí thực hiện dự án:** Bờ Hữu sông Hồng đoạn từ km 60 + 700 km đến 62+ 200 tại xã Mộc Nam, Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

**Công suất vận chuyển hàng hóa:**  
1,29 đến 2,67 triệu tấn/năm.

**Tiến độ thực hiện dự án:** bắt đầu từ tháng 12/2020 đến tháng 6/2023

**Mục tiêu dự án:** Xây dựng cảng hàng hóa trên sông Hồng với công suất vận chuyển hàng hóa đến năm 2020 là 1,29 triệu tấn/năm, năm 2030 là 2,67 triệu tấn/năm nhằm đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh và khu vực phía Bắc; sử dụng hiệu quả đất đai, giải quyết việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước từ thuế, phí các loại.



## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

### TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI KHÁCH SẠN DỊCH VỤ ĐỒNG VĂN

#### Giới thiệu:

Khách sạn Thành Đạt Đồng Văn tọa lạc giữa ngã 4 trung tâm phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, ngay cạnh lối vào Khu Công nghiệp Đồng Văn I và II, cách KCN Đồng Văn III 1km. Khách sạn là địa điểm lưu trú thường xuyên của chuyên gia, cán bộ người nước ngoài của các doanh nghiệp FDI trong địa bàn thị xã. Với quy mô 8 tầng bề thế, trong đó chia ra làm 03 khu vực chính: Khu Trung tâm thương mại, sân dịch vụ cho thuê, Khu khách sạn lưu trú ngắn ngày, Khu căn hộ dịch vụ cho thuê dài hạn. Với tiêu chuẩn 3 sao++, khách sạn đang ngày càng khẳng định chất lượng, xứng tầm với vị trí đắc địa giữa trung tâm thị xã Duy Tiên.

#### Quy mô:

+ Tầng 1, 2, 3: Trung tâm thương mại và sân dịch vụ cho thuê

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

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

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



## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

### TRẠM TRỘN BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM

#### Giới thiệu:

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



#### Năng lực sản xuất

- ✓ Thiết kế: 02 trạm
- ✓ Công suất: 90 m<sup>3</sup>/h/trạm
- ✓ Thiết bị: 02 xe bơm BT cần 37m và 52m
- ✓ Phương tiện: 15 xe bồn chở bê tông
- ✓ Thiết bị vận hành: Xúc lật, xe chuyên dụng
- ✓ Hệ thống kho bãi: 15.000 m<sup>2</sup>



### MỎ CÁT

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

**Mỏ cát B.4.1:** được cấp phép khai thác theo giấy phép số 54/GP- UBND của ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam. Trữ lượng khai thác: 1.952.808 m<sup>3</sup>, thời gian khai thác là 12 năm đến năm 2028, công suất đạt 180.000 m<sup>3</sup>/năm, diện tích mỏ: 34,77 ha.

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

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

## Đầu tư vào các dịch vụ gia tăng khác

### NHÀ MÁY NƯỚC

Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền được thiết kế nhằm phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực và trọng tâm là cung cấp nước sạch cho 02 Bệnh viện Việt Đức và Bạch Mai cơ sở 2. Với tiến độ của 02 dự án bệnh viện này, thời gian hoàn thành và đưa vào sử dụng sẽ rất sớm trong tương lai gần. Công ty cần phân phối nguồn lực phù hợp, đảm bảo chất lượng nước cung cấp, đảm bảo cho yêu cầu sử dụng cao trong lĩnh vực y tế.

Căn cứ vào Quyết định số: 1055/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về Phê duyệt kết quả lựa chọn doanh nghiệp quản lý, vận hành và khai thác công trình Hệ thống cấp nước sạch liên xã Liêm Tuyền, huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt là đơn vị được UBND tỉnh Hà Nam lựa chọn là đơn vị quản lý, vận hành và khai thác công trình này.

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



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



### 3.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| STT | Chỉ tiêu                                                              | Đơn vị | Năm 2020 | Năm 2021 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------|
| 1   | Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                                       | lần    |          |          |
|     | -Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)             | lần    | 1,17     | 1,09     |
|     | -Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | lần    | 1,00     | 0,86     |
| 2   | Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                                                | lần    |          |          |
|     | -Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu                                              | lần    | 2,29     | 1,47     |
|     | -Tổng nợ/Tổng tài sản                                                 | lần    | 0,70     | 0,6      |
| 3   | Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                                        | lần    |          |          |
|     | -Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)     | lần    | 5,2      | 4,17     |
|     | -Vòng quay tổng tài sản                                               | lần    | 0,43     | 0,34     |
|     | -Vòng quay tài sản lưu động                                           | lần    | 1,41     | 1,29     |
| 4   | Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                                         | %      |          |          |
|     | -ROE                                                                  | %      | 24,09    | 26,80    |
|     | -ROA                                                                  | %      | 8,35     | 9,08     |
|     | -ROS                                                                  | %      | 24,76    | 26,80    |
|     | -EPS                                                                  | vnd/cp | 5.808    | 6.044    |

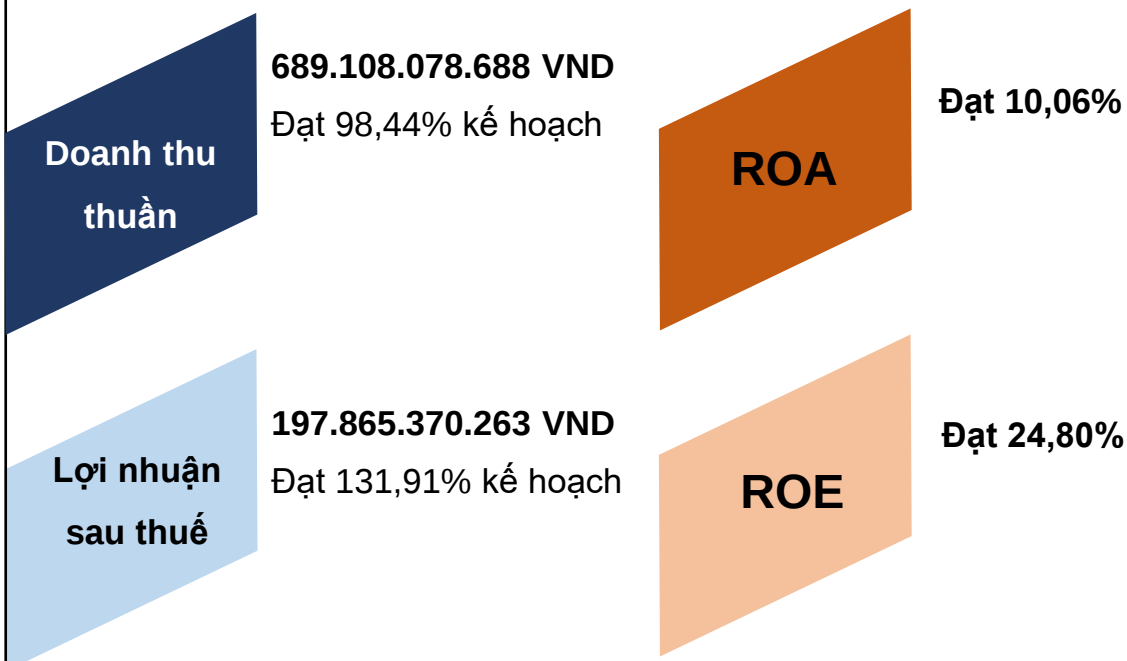
# 04

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- 3.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 3.2. Tình hình tài chính
- 3.3. Kế hoạch phát triển trong tương lai

### 3.1. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

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



Đơn vị: triệu VND

| STT | Chỉ tiêu                          | Năm 2020  | Năm 2021  | % tăng giảm |
|-----|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản              | 2.148.459 | 1.966.953 | -8,45%      |
| 2   | Doanh thu thuần                   | 744.638   | 689.108   | -7,46%      |
| 3   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 227.540   | 246.183   | -7,57%      |
| 4   | Lợi nhuận khác                    | -1.818    | 772       |             |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế              | 225.722   | 246.955   | 9,41%       |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế                | 179.407   | 197.865   | 10,29%      |
| 7   | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức        |           |           |             |

Trong năm 2021 vừa qua, dù phải đối mặt với nhiều khó khăn do dịch Covid-19 gây ra, Ban Giám Đốc của công ty vẫn thực hiện tốt vai trò, vị trí của mình trong việc điều hành dẫn dắt các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Điều này được thể hiện thông qua các chỉ tiêu tài chính đáng nể mà công ty đạt được trong năm vừa rồi.

## 3.2. Tình hình tài chính

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

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

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

- Luôn phát huy giá trị cốt lõi Công ty, tạo động lực phát triển góp phần tích cực trong giải quyết khó khăn và thúc đẩy Công ty đạt được các chỉ tiêu quan trọng.
- Điều hành ứng dụng các giải pháp thi công tiên tiến, đầu tư và vận hành hiệu quả máy móc, thiết bị mới, phát triển sản phẩm mới trong sản xuất và thi công.
- Kiên định và chỉ đạo sát sao mục tiêu đầu tư bất động sản, khu công nghiệp theo kế hoạch dài hạn và chỉ tiêu cụ thể năm 2020.



#### b. Công tác tổ chức, quản lý

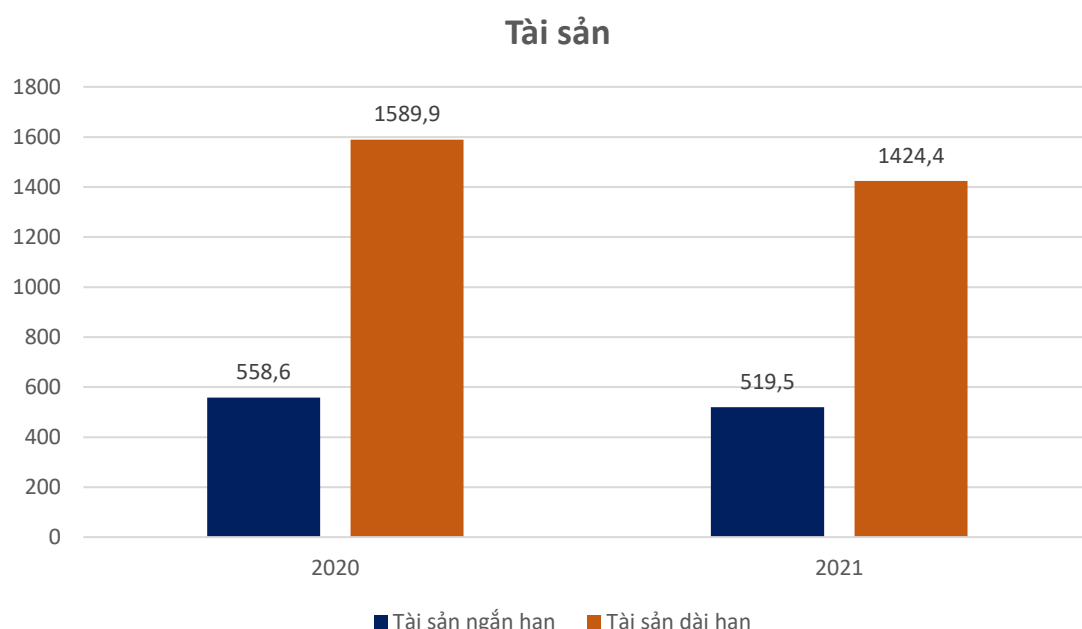
- Năm 2021, Công ty vẫn giữ nguyên cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý đồng bộ, nhất quán theo định hướng chung đã được định rõ của Đại hội cổ đông và ban lãnh đạo.
- Công ty đã nghiên cứu và đang vận hành theo mô hình đánh giá xếp loại CBNV từ đó xây dựng thang bảng lương theo hiệu quả công việc. Đây là cơ sở để nhà quản lý đánh giá thành tích của phòng ban, của nhân viên và đưa ra những khuyến khích phù hợp cho từng phòng ban.
- Thành Đạt đang triển khai áp dụng công nghệ số nhằm tối ưu hóa hoạt động quản lý và triển khai các công nghệ điện tử phù hợp với việc tiếp cận với các đối tác Nhật Bản – một trong những khách hàng lớn nhất của Công ty trong lĩnh vực Khu công nghiệp và thêm vào đó là những đối tác từ khu vực Đài Loan, Trung Quốc khi trong năm vừa qua, đây cũng là một trong những đối tượng khách hàng của Công ty.

## 3.2. Tình hình tài chính

### 3.2.1. Tình hình tài sản

| STT | Chỉ tiêu         | 2020    | 2021    | %Tăng/Giảm | Tỷ trọng trên Tổng tài sản 2021 |
|-----|------------------|---------|---------|------------|---------------------------------|
| 1   | Tài sản ngắn hạn | 558,6   | 519,5   | -7,00%     | 26,72%                          |
| 2   | Tài sản dài hạn  | 1.589,9 | 1.424,4 | -10,41%    | 73,28%                          |
| 3   | Tổng tài sản     | 2.148   | 1.943,9 | -9,50%     | 100,00%                         |

Đơn vị: tỷ VND



Tính đến hết 31/12/2021, tổng tài sản của công ty cổ phần đầu tư Phát triển Thành Đạt có mức giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2020 với mức giảm trung bình là -9,50%. Trong đó, tài sản dài hạn giảm mạnh hơn khi giảm gần 10% so với năm trước.

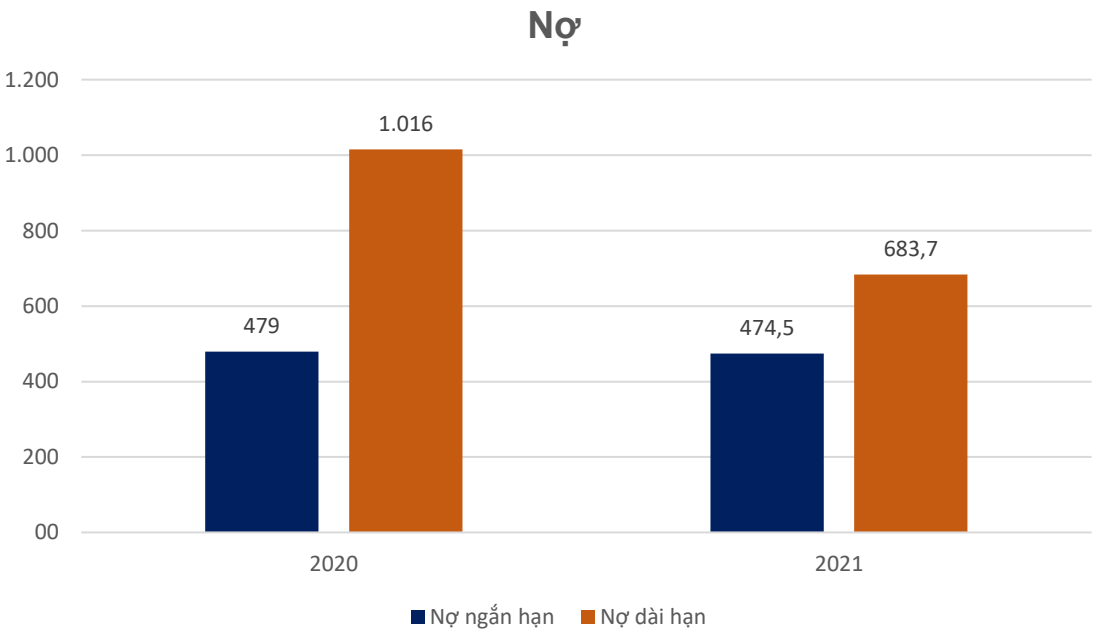
Tài sản giảm chủ yếu do tài sản dài hạn giảm, với mức giảm 10,41%. Trong đó, nguyên nhân chính do tài sản dở dang dài hạn giảm. Tài sản dài hạn vẫn tiếp tục chiếm cơ cấu lớn trong tổng tài sản. Cụ thể, tỷ trọng trên tổng tài sản năm 2021 bằng 73,28%.

3.2. Tình hình tài chính

3.2.1. Tình hình nợ phải trả

| STT | Chỉ tiêu    | 2020    | 2021    | %Tăng/Giảm | Tỷ trọng trên Tổng nợ 2021 |
|-----|-------------|---------|---------|------------|----------------------------|
| 1   | Nợ ngắn hạn | 479,0   | 474,5   | -0,94%     | 40,97%                     |
| 2   | Nợ dài hạn  | 1.015,5 | 683,7   | -32,67%    | 59,03%                     |
| 3   | Tổng nợ     | 1.494,6 | 1.158,2 | -22,51%    | 100,00%                    |

Đơn vị: tỷ VND



Trong năm 2021, nhìn chung tổng nợ phải trả của Thành Đạt có cùng xu hướng với tài sản khi giảm xuống so với năm 2020. Tổng nợ giảm 22,51% trong đó nợ dài hạn ghi nhận mức giảm mạnh hơn.

Sự giảm xuống trong cơ cấu nợ của Công ty được lý giải chủ yếu là do chi phí phải trả giảm. Mặc dù nợ dài hạn có mức giảm mạnh hơn, tuy nhiên cơ cấu nợ không có sự thay đổi. Nợ dài hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng nợ của công ty, cụ thể chiếm 59,03%.

# 05

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 5.1. Đánh giá kết quả năm 2021.
- 5.2. Kế hoạch, định hướng năm 2022.



## 5.1. Đánh giá kết quả năm 2021

Năm 2021, HĐQT đã quản lý và chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên với nhiều nội dung quan trọng, quyết định trực tiếp đến hướng đi trong tương lai của Công ty như: cập nhật điều lệ, ban hành quy chế HĐQT, thay đổi ngành nghề kinh doanh....

Trong năm 2021 vừa qua, mặc dù phải tiếp tục đối mặt với những diễn biến thường xuyên của dịch bệnh Covid-19 nhưng HĐQT vẫn cố gắng thực hiện việc giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ của công ty;

- Hàng tuần, thường xuyên tham gia các buổi họp giao ban, giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên báo cáo kết quả thực hiện theo từng kỳ sản xuất. Đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;
- Hàng tháng tổ chức họp giao ban toàn Công ty với thành phần bao gồm: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban. Để đánh giá mức độ thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện: Đề ra kế hoạch tháng tiếp theo; Giải quyết các vấn đề còn tồn tại trong quá trình SXKD của Công ty;
- Thường xuyên nhắc nhở đôn đốc Ban Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo và công bố thông tin cho đúng với các quy định của pháp luật hiện hành.

Năm 2021, HĐQT đã thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty:

- Đảm bảo tất cả các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đúng pháp luật, chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của HĐQT đã ban hành.

Dưới sự chỉ đạo của HĐQT cùng sự nỗ lực của tập thể Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBCNV, trong năm 2021 Công ty đã phấn đấu thực hiện và đạt một số kết quả như sau:

| Chỉ tiêu<br>(Báo cáo riêng) | Kế hoạch<br>năm | Thực hiện<br>năm 2021 | Mức độ hoàn<br>thành (%) |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Doanh thu                   | 300.000.000.000 | 344.117.981.905       | 114,71%                  |
| Lợi nhuận sau thuế          | 100.000.000.000 | 99.306.630.692        | 99,31%                   |
| Cổ tức                      | 18%             | 18%                   | 100%                     |

Trong năm 2021, Công ty đã tiếp tục đầu tư, mở rộng các giai đoạn của Khu công nghiệp Đồng Văn III thuộc quyền sở hữu của CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III, do vậy, báo cáo hợp nhất đã đạt được các chỉ tiêu như sau:

| Chỉ tiêu<br>(Báo cáo hợp nhất) | Kế hoạch<br>năm 2021 | Thực hiện<br>năm 2021 | Mức độ hoàn<br>thành (%) |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Doanh thu                      | 700.000.000.000      | 693.305.058.688       | 99,04%                   |
| Lợi nhuận sau thuế             | 150.000.000.000      | 185.779.090.489       | 123,85%                  |
| Cổ tức                         | 18%                  | 18%                   | 100%                     |

## 5.2. Kế hoạch, định hướng năm 2022.

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

**Lĩnh vực đầu tư vào Công ty con/công ty liên kết (Khu công nghiệp; Cảng ICD và Khu trung tâm thương mại và dịch vụ bến xe)**

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

- Giai đoạn 1: Đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng và đã thực hiện cho thuê 85% diện tích. Hiện nay còn khoảng 15ha dành riêng cho các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản. Trong năm 2022, tiếp tục duy trì hoạt động cung cấp dịch vụ, đảm bảo điều kiện vận hành thuận lợi, giúp các khách hàng là các doanh nghiệp Nhật Bản yên tâm sản xuất kinh doanh. Đồng thời cũng góp phần xây dựng uy tín đối với cả các khách hàng hiện tại và các khách hàng tương lai đến với KCN Đồng Văn III.

- Giai đoạn 2: Giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng: Công ty giải phóng mặt đã được khoảng 97% và còn khoảng 3% hiện đang hoàn thành các thủ tục để giải phóng. Hiện còn đang phát sinh việc đền bù di chuyển cho 22 hộ dân, 1 trường học cấp 1 và 1 trạm y tế xã Hàng Đông, ngoài ra còn khoảng 10 ngôi mộ thuộc địa phận thị trấn Đồng Văn. Hạ tầng xây dựng cơ bản hoàn thành 95% khối lượng và dự kiến sẽ hoàn thành 100% vào Quý 2/2022. Tình hình cho thuê đất giai đoạn 2 đạt 70% và hiện còn khoảng 45ha đất thương phẩm

- **CTCP Tân Cảng Đồng Văn:**

Trong năm 2021, sản xuất kinh doanh kém hiệu quả, thua lỗ, không đạt doanh thu, lợi nhuận. Tuy nhiên, nhưng tổng thể vẫn ở mức ổn định do tình hình giá đất cho thuê tăng gấp đôi từ thời điểm 2017 đến nay. Chủ trương của HĐQT Công ty trong năm 2022 sẽ là thoái vốn tại CTCP Tân Cảng Đồng Văn, thu hồi lại phần vốn nhằm đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh khác hiệu quả hơn.

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

Đã hoàn thành đầu tư xây dựng giai đoạn 1 theo dự án. Hiện nay đã đi vào khai thác làm dịch vụ Bến Xe theo tiêu chuẩn bến xe tại 1 khu thương mại. Đã tiến hành cho thuê phòng, văn phòng, nhà hàng, cà phê. Khu cây xăng đã hoạt động từ năm 2020. Tuy nhiên, do đại dịch Covid-19 nên sản xuất kinh doanh hiệu quả chưa cao, chưa thực hiện được kế hoạch.

Giai đoạn 2: Toàn bộ diện tích đất còn lại đã được bàn giao cho Công ty quản lý. Tiếp tục nghiên cứu, đầu tư giai đoạn 2. Các dự án, dự kiến, kêu gọi liên doanh liên kết, cho thuê văn phòng,...



## 5.2. Kế hoạch, định hướng năm 2022.

### Lĩnh vực xây dựng và xây lắp hạ tầng:

Với lợi thế đội ngũ cán bộ kỹ thuật có trình độ, kinh nghiệm, đã từng xây dựng các công trình có quy mô lớn, được Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ thi công các dự án có quy mô cấp 1. Ngoài ra, công ty có nhiều thiết bị xe máy, thiết bị thi công. Đặc biệt, có 2 khu mỏ cát để làm vật liệu san nền, có lợi thế nằm trong vùng sản xuất vật liệu xây dựng mỏ đá, công trình có trạm sản xuất bê tông thương phẩm quy mô lớn, công suất 180m<sup>3</sup>/h. Trong năm 2022, Công ty tiếp tục hoàn thiện các dự án đang thực hiện và một số dự án mới trọng điểm khác. Cụ thể:

- Thực hiện hoàn thiện thủ tục nghiệm thu dự án xây dựng hạ tầng: Bệnh viện Bạch Mai, bệnh viên Việt Đức Cơ sở 2;
- Tập trung nguồn lực và nhân lực thực hiện san lấp, thi công xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc; dự kiến hoàn thành quý 3/2022 giai đoạn 1, và quý 2/2023 giai đoạn 2.
- Tập trung nhân sự và trang thiết bị để chuẩn bị thực hiện hợp đồng thi công xây dựng hạ tầng cho Khu Công nghiệp Đồng Văn I mở rộng với quy mô 100ha.
- Dự án BT Hòa Mạc: Công ty Thành Đạt phối hợp với công ty Nam Hà Nội tiếp tục đầu tư thực hiện dự án BT Hòa Mạc. Tiến hành hoàn thiện hạ tầng dự án để sớm được bàn giao quỹ đất để kinh doanh, thu lại nguồn vốn đầu tư.
- Dự án khu đô thị Thành Đạt: dự án Hạ tầng kỹ thuật khu Thương mại và nhà ở Thành Đạt do Thành Đạt là chủ đầu tư có diện tích 8,7 ha, tại xã Liêm Tuyền, phường Liêm Chính, Tp.Phủ Lý. Dự án sẽ được triển khai giải phóng mặt bằng và san lấp xây dựng hạ tầng từ năm 2022. Dự án hoàn thành sẽ cung cấp thêm 6,2 ha đất ở và dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phát triển không gian đô thị của TP Phủ Lý.

### Dịch vụ gia tăng khác

Nâng cao hiệu quả hoạt động của các đơn vị hỗ trợ và kinh doanh gồm Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền, Mỏ khai thác cát, Trạm trộn bê tông, .... Trung tâm thương mại Thành Đạt Plaza, Khu tổ hợp thương mại – Khách sạn Thành Đạt.

### Các chỉ tiêu kế hoạch 2022 dự kiến như sau:

| Chỉ tiêu           | Đơn vị tính | Kế hoạch (Riêng) | Kế hoạch (Hợp nhất) |
|--------------------|-------------|------------------|---------------------|
| Vốn điều lệ        | Đồng        | 660.333.170.000  | 660.333.170.000     |
| Doanh thu          | Đồng        | 300.000.000.000  | 700.000.000.000     |
| Lợi nhuận sau thuế | Đồng        | 100.000.000.000  | 150.000.000.000     |
| Cổ tức             | %           | 20%              |                     |



# 06

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

6.1. Chính sách liên quan đến  
người lao động

6.2. Môi trường và năng lượng

## 6.1. Chính sách liên quan đến người lao động



287

### Người lao động



### Thu nhập bình quân

Trong năm 2021, Công ty đã tạo việc làm ổn định cho 287 người lao động. Thu nhập của người lao động trung bình là 8 triệu đồng, đem lại nguồn thu nhập ổn định cho người lao động. Ngoài ra công ty cũng tạo ra việc làm cho hàng trăm lao động thời vụ trên địa bàn tỉnh và các vùng lân cận, góp phần cải thiện an sinh xã hội tại địa phương.

#### 6.1.1. Chính sách liên quan đến người lao động

**Đảm bảo an toàn lao động, quan tâm chăm sóc sức khỏe người lao động**

Ngoài việc chấp hành tốt pháp luật lao động, thực hiện tốt chính sách Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty và các đơn vị còn có nhiều chính sách phúc lợi tự nguyện, phúc lợi bổ sung cho người lao động như phụ cấp điện thoại, xăng xe, xe đưa đón, ăn trưa, nhà ở...

Ngoài ra công ty còn tổ chức tặng quà cho các cháu thiếu nhi - con CBCNV nhân dịp ngày Quốc tế thiếu nhi, Tết Trung thu, đồng thời tuyên dương các cháu có thành tích cao trong học tập. Hàng năm Công ty và các đơn vị tổ chức cho người lao động đi nghỉ mát, du lịch để phục hồi sức khỏe sau thời gian lao động căng thẳng, tái tạo sức lao động và tạo sự giao lưu đoàn kết, gắn bó trong doanh nghiệp.

Trong các năm gần đây, một số doanh nghiệp trong Công ty nhờ cải tiến công tác quản trị, tiết kiệm được chi phí nên có nguồn để cải thiện chính sách phúc lợi cho người lao động như tổ chức bữa



### 6.1.1. Chính sách liên quan đến người lao động

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

ăn sáng tại doanh nghiệp, khai thác nguồn rau an toàn để bán cho người lao động, triển khai mô hình trồng rau sạch cung cấp cho bữa ăn giữa ca và đưa vào siêu thị bán cho người lao động với giá chỉ bằng 50% so với giá thị trường. Việc áp dụng các chính sách phúc lợi tự nguyện của doanh nghiệp đã góp phần đảm bảo sức khỏe, nâng cao năng suất lao động tại doanh nghiệp.

Với những chính sách lao động phù hợp, công ty cũng đạt được những thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng Công đoàn vững mạnh qua các năm.



### 6.1.2. Chính sách đào tạo

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

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

### 6.1.3. Quy chế phát hành cổ phiếu đối với người lao động

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

### 6.1.3. Quy chế phát hành cổ phiếu đối với người lao động

#### Tiêu chuẩn lựa chọn CBCNV trong đợt phát hành ESOP 2021

- **Đối với CBCNV ở vị trí quản lý (từ cấp Phó phòng trở lên):**
  - + Thời gian công tác tại Công ty: Từ 03 năm trở lên
  - + Đã trải qua kinh nghiệm quản lý ban đầu, khẳng định được khả năng và vai trò quản lý tại vị trí đảm trách.
  - + Có những thành quả đóng góp hiệu quả vào quá trình xây dựng hệ thống làm việc, hỗ trợ hiệu quả các phòng ban khác.
  - + Được ghi nhận hiệu quả làm việc để làm cơ sở được đào tạo và phát triển hơn nữa trong kế hoạch phát triển dài hạn nguồn nhân lực, tập trung cho đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty.
- **Đối với CBCNV có chuyên môn nghiệp vụ cao và gắn bó lâu dài với Công ty:**
  - + Thời gian công tác tại Công ty: Từ 03 năm trở lên.
  - + Đã chứng minh được khả năng đảm trách công việc một cách độc lập với chuyên môn nghiệp vụ cao qua quá trình học hỏi và tích lũy kinh nghiệm làm việc.
  - + Có những đóng góp thiết thực vào kết quả làm việc, đem lại hiệu quả kinh doanh cho phòng ban, Công ty.
  - + Được ghi nhận hiệu quả làm việc để làm cơ sở được đào tạo và phát triển hơn nữa trong kế hoạch phát triển dài hạn nguồn nhân lực tập trung cho đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty.

#### Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng trong đợt phát hành cổ phiếu thường cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động trong năm 2021

- Nhằm mục đích tạo động lực cho cán bộ quản lý, thu hút lao động có trình độ cao, tạo sự gắn bó và gắn kết lợi ích người lao động với lợi ích công ty, Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn: 05 cán bộ chủ chốt, 07 cán bộ phòng Kỹ thuật, 06 cán bộ Phòng kế toán - văn phòng, 03 cán bộ Nhà máy nước, 04 cán bộ Thủ kho công trường, 01 cán bộ phòng thí nghiệm, 01 cán bộ Bộ phận khác, 7 CBNV Lái xe, 9 CBNV Lái máy, 12 CBNV trạm trộn, 5 CBNV Bãi cát, 1 CBNV Khách sạn.
- Hội đồng quản trị xác định nguyên tắc phân phối cổ phiếu thường cho CBCNV là: Mỗi thành viên cán bộ chủ chốt được thưởng 15.000 cổ phiếu.  
Thành viên có thành tích xuất sắc được thưởng thêm tối đa 25.000 cổ phiếu.
- Thành viên gắn bó với công ty trên 5 năm thưởng thêm tối đa 2.000 cổ phiếu, thành viên gắn bó với công ty trên 10 năm thưởng thêm tối đa: 2.000 cổ phiếu, thành viên gắn bó với công ty trên 15 năm được thưởng thêm tối đa 1.000 cổ phiếu.



### 6.1.3. Quy chế phát hành cổ phiếu đối với người lao động

Số lượng cổ phần ESOP qua các năm của Công ty như sau:

| Năm  | Số lao động nhận | Số cổ phần thưởng | Tỷ lệ phát hành |
|------|------------------|-------------------|-----------------|
| 2019 | 40               | 381.000           | 1,55%           |
| 2020 | 46               | 456.000           | 1,69%           |
| 2021 | 61               | 491.000           | 1,62%           |

## 6.2. Môi trường và xã hội

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

## MÔI TRƯỜNG

### Tuân thủ pháp luật

Trong năm 2021, Công ty luôn đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về Bảo vệ môi trường. Không cố ý vi phạm hay vô ý vi phạm các quy định này hay bị xử phạt hành chính liên quan đến việc bảo vệ môi trường của các dự án đang triển khai. Việc đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường được Công ty chú trọng và quán triệt từ khi khởi đầu cho đến khi kết thúc mỗi dự án, từ ban quản lý dự án đến mỗi công nhân làm việc trong dự án cũng được phổ biến và nắm rõ các quy định này.

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

### Bảo vệ môi trường

Hoạt động xây dựng hạ tầng của Công ty tác động lớn đến môi trường tại địa phương. Công ty ban hành quy định về việc tuân thủ chặt chẽ trong thi công, thực hiện đúng các thiết kế và quy hoạch đã được phê duyệt của các công trình. Đồng thời, các hạng mục như cây xanh, cảnh quan, hệ thống thoát nước ... luôn được chú trọng và thi công cẩn thận nhất, đảm bảo mỹ quan đô thị và tính hữu dụng, giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường. Việc giám sát trong quá trình thi công dự án của chính đơn vị và các bên liên quan cũng được Thành Đạt thực hiện sát sao, đảm bảo các tác động lên môi trường là đúng quy định, bao gồm các yếu tố như: tiếng ồn, chất lượng không khí, nước thải, đất, ...

## 6.2. Môi trường và xã hội

### MÔI TRƯỜNG

#### Giữ gìn cảnh quan môi trường

Trên mỗi công trường, Công ty giao khoán cho từng kíp thi công đảm bảo việc dọn dẹp và tập kết nguyên vật liệu, công cụ sản xuất, rác thải phát sinh trong quá trình thi công luôn gọn gàng, thuận lợi cho quá trình quản lý và tái chế (nếu có thể)

#### Quản lý năng lượng

Công ty yêu cầu các tổ thi công nêu cao tinh thần lao động hiệu quả và tiết kiệm. Việc cấp xăng, dầu cho tổ máy thi công do Công ty xăng Thành Đạt quản lý tập trung và lập báo cáo đánh giá định kỳ. Đối với khối văn phòng, việc sử dụng điện nước tuân thủ quy định nội bộ về hiệu quả, an toàn.

### XÃ HỘI

#### Người lao động

Thành Đạt tự hào khi đem lại công ăn việc làm cho gần 300 lao động thường xuyên và hàng trăm lao động thời vụ. Mức lương trung bình của lao động là 8.500.000 Đồng/tháng đem lại nguồn thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên. Công ty đảm bảo cho các lao động của mình được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi, bảo hiểm, thai sản, khen thưởng, đào tạo và bồi đắp năng lực thường xuyên.

#### Cộng đồng

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

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





# 07

## **QUAN HỆ CỔ ĐÔNG – NHÀ ĐẦU TƯ**

7.1. Thông tin cổ phần

7.2. Cơ cấu cổ đông

7.3. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư

7.1. Thông tin cổ phần

BẢNG THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI NGÀY 31/12/2021

| STT | Loại cổ phần                   | Cổ phần phổ thông <sup>(*)</sup> |
|-----|--------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Mệnh giá                       | 10.000                           |
| 2   | Tổng số cổ phần đang lưu hành  | 30.736.025                       |
| 3   | Tổng số cổ phần đang giao dịch | 30.736.025                       |
| 4   | Cổ phần chuyển nhượng tự do    | 0                                |
| 5   | Cổ phần hạn chế chuyển nhượng  | 0                                |
| 6   | Cổ phiếu quỹ <sup>(*)</sup>    | 0                                |

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

7.2. Cơ cấu cổ đông

BẢNG THÔNG TIN CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2021

| STT | Tên cổ đông | Số lượng | Số cổ phần sở hữu (CP) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|-------------|----------|------------------------|------------------|
| 1   | Nhà nước    | 0        | 0                      | 0                |
| 2   | Tổ chức     | 17       | 823.892                | 2,68%            |
| 2.1 | Trong nước  | 13       | 681.637                | 2,22%            |
| 2.2 | Nước ngoài  | 4        | 142.255                | 0,46%            |
| 3   | Cá nhân     | 2.782    | 29.912.133             | 97,32%           |
| 3.1 | Trong nước  | 2.772    | 29.890.157             | 97,25%           |
| 3.2 | Nước ngoài  | 10       | 21.976                 | 0,07%            |
|     | Tổng        | 2.799    | 30.736.025             | 100,00%          |

BẢNG DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TẠI NGÀY 31/12/2021

| STT | Tên cổ đông      | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|------------------|-------------------|--------------|
| 1   | Nguyễn Huy Cường | 8.915.280         | 29,01%       |
| 2   | Nguyễn Thanh Tâm | 1.612.877         | 5,25%        |
| 3   | Nguyễn Quang Trí | 1.542.300         | 5,02%        |

## 7.3. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư

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

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

### Các kênh quan hệ cổ đông



08.2742.3136



08.2742.3136



Quanhecodong.dtd@gmail.com



thanhdathanam.vn/



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





# 08

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

8.1 Báo cáo tài chính riêng kiểm toán  
năm 2021

8.2 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm  
toán năm 2021

## 8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

PKF Việt Nam

**PKF**

Accountants &  
business advisers

Số: 32-/2022/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Chúng tôi, Công ty TNHH PKF Việt Nam, đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 30 tháng 03 năm 2022, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 38 kèm theo.

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

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

#### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Văn phòng Hà Nội • Tel: +84 24 2221 0880 • Fax: +84 24 2221 0884 • Email: [pkf@pkf.com.vn](mailto:pkf@pkf.com.vn) • [www.pkf.com.vn](http://www.pkf.com.vn)  
P. 1801 nhà 1715 Hoàng Đạo Thúy • Quận Thanh Xuân • Thành phố Hà Nội • Việt Nam

5

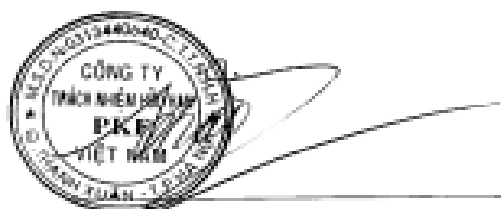
PKF Việt Nam là công ty thành viên của Tập đoàn PKF Quốc tế, mạng lưới của các công ty độc lập và không tham gia bất kỳ thành viên hoặc nghĩa vụ nào cho các hành động hoặc việc không hành động của bất kỳ công ty hoặc các công ty thành viên khác.

## 8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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



**Dương Thị Thảo**  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0182-2018-242-1

**Nguyễn Thị Thủy**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4057-2018-242-1

## 8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

### 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

#### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mẫu số B 01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                        | <b>100</b> |             | <b>244.309.995.928</b> | <b>270.300.821.564</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>      | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>10.797.406.208</b>  | <b>14.308.238.069</b>  |
| 1. Tiền                                           | 111        |             | 10.797.406.208         | 14.308.238.069         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>              | <b>120</b> | <b>5.9</b>  | <b>5.154.868.620</b>   | <b>4.827.098.251</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                | 123        |             | 5.154.868.620          | 4.827.098.251          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>121.893.363.884</b> | <b>173.466.784.711</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng               | 131        | 5.2         | 108.780.309.063        | 165.382.955.944        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn               | 132        | 5.3         | 14.280.480.642         | 9.226.879.587          |
| 3. Các khoản phải thu khác                        | 136        | 5.4         | 498.030.458            | 18.398.020             |
| 4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)                  | 137        | 5.8         | (1.564.456.289)        | (1.162.448.840)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                           | <b>140</b> | <b>5.5</b>  | <b>105.778.239.777</b> | <b>77.604.080.546</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                   | 141        |             | 105.778.239.777        | 77.604.080.546         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                   | <b>150</b> |             | <b>587.118.439</b>     | <b>94.619.987</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                     | 151        | 5.6         | 587.118.439            | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                        | 152        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước       | 153        | 5.14        | -                      | 94.619.987             |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                         | <b>200</b> |             | <b>562.181.037.066</b> | <b>483.913.039.161</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>              | <b>210</b> |             | <b>41.314.841.989</b>  | <b>4.400.708.872</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác                          | 216        | 5.4         | 41.314.841.989         | 4.400.708.872          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                        | <b>220</b> |             | <b>130.679.689.441</b> | <b>147.150.313.464</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                       | 221        | 5.10        | 130.679.689.441        | 147.150.313.464        |
| - Nguyên giá                                      | 222        |             | 213.517.265.296        | 222.581.141.923        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (82.837.575.855)       | (75.410.828.458)       |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                | <b>240</b> | <b>5.7</b>  | <b>5.922.572.662</b>   | <b>4.608.757.667</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                | 242        |             | 5.922.572.662          | 4.608.757.667          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>250</b> | <b>5.9</b>  | <b>319.658.161.842</b> | <b>323.211.258.679</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                         | 251        |             | 292.674.900.000        | 292.674.900.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh        | 252        |             | 39.000.000.000         | 39.000.000.000         |
| 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254        |             | (12.016.738.158)       | (8.463.641.321)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                   | <b>260</b> |             | <b>4.606.971.762</b>   | <b>3.642.000.489</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                      | 261        | 5.6         | 4.606.971.762          | 3.642.000.489          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>370</b> |             | <b>746.491.032.994</b> | <b>753.313.860.725</b> |

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với thuyết minh kèm theo

7

8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo) Mẫu số B 01-DN  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>294.797.634.801</b> | <b>382.677.827.324</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>259.191.596.801</b> | <b>354.281.809.324</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 5.12        | 40.628.182.238         | 129.011.647.876        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 5.13        | 95.146.617.260         | 135.058.560.313        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 5.14        | 9.679.315.960          | 9.702.581.226          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 5.15        | 6.841.362.246          | 17.065.484.014         |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 5.16        | 168.000.000            | 5.292.179.525          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | 5.11        | 106.630.119.099        | 57.621.376.370         |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>35.606.038.000</b>  | <b>38.416.018.000</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | 5.16        | 24.077.276.000         | 24.807.776.000         |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 5.11        | 11.528.162.000         | 13.608.242.000         |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>451.693.998.193</b> | <b>360.636.033.401</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>5.17</b> | <b>451.693.998.193</b> | <b>360.636.033.401</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 307.360.250.000        | 274.955.530.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 307.360.250.000        | 274.955.530.000        |
| 2. Lợi nhuận chưa phân phối                     | 421        |             | 144.333.748.193        | 85.680.503.401         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 45.027.117.501         | 2.597.154.552          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 99.306.630.692         | 83.083.348.849         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>746.491.632.994</b> | <b>743.313.860.725</b> |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

## 8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

### 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

#### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mẫu số B 02-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021        | Năm 2020        |
|--------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | 6.1         | 344.117.981.905 | 297.933.896.449 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    | 6.2         | -               | 2.861.586.402   |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 344.117.981.905 | 295.072.219.047 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | 6.3         | 302.347.802.493 | 242.781.626.143 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 41.770.179.412  | 52.290.592.904  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | 6.4         | 81.962.442.097  | 71.954.322.912  |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | 6.5         | 5.958.758.812   | 8.164.635.116   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                      | 23    |             | 2.403.681.975   | 3.301.296.109   |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 25    |             | -               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 28    | 6.8         | 13.051.124.416  | 13.150.096.275  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | 104.724.738.279 | 102.930.184.425 |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | 6.6         | 184.320.001     | 119.580.482     |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | 6.7         | 1.067.779.956   | 1.371.450.999   |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | (883.459.955)   | (1.251.870.517) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | 103.841.278.324 | 101.678.313.908 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51    | 8.10        | 4.534.647.632   | 6.504.466.559   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | 60    |             | 99.306.630.692  | 95.173.847.349  |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** Mẫu số B 03-DN  
*Theo phương pháp gián tiếp*  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu                                          | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021          | Năm 2020         |
|---------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b> |       |             |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                           | 01    |             | 103.841.278.324   | 101.678.313.908  |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                       |       |             |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định                        | 02    |             | 16.977.865.604    | 15.944.216.364   |
| - Các khoản dự phòng                              | 03    |             | 3.855.103.298     | 4.663.339.007    |
| - Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh       |       |             |                   |                  |
| - giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại      | 04    |             | -                 | -                |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư                      | 05    |             | (81.794.279.970)  | (71.935.028.535) |
| - Chi phí lãi vay                                 | 06    |             | 2.403.661.975     | 3.301.296.109    |
| - Các khoản điều chỉnh khác                       | 07    |             |                   |                  |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh              | 08    |             | 45.389.748.199    | 53.852.136.853   |
| trước thay đổi vốn lưu động                       |       |             |                   |                  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                   | 09    |             | 14.253.101.288    | (49.695.404.298) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                         | 10    |             | (28.174.159.231)  | 12.281.110.541   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi     |       |             |                   |                  |
| vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải     | 11    |             | (142.204.051.793) | 44.386.233.191   |
| nộp)                                              |       |             |                   |                  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                    | 12    |             | (1.551.089.712)   | (379.526.270)    |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh               | 13    |             | -                 | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                             | 14    |             | (2.403.661.975)   | (3.301.296.109)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp               | 15    |             | (8.410.853.710)   | (7.115.413.165)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh           | 16    |             |                   |                  |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh          | 17    |             |                   |                  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh           | 20    |             | (121.106.965.934) | 49.827.840.743   |
| doanh                                             |       |             |                   |                  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>    |       |             |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và          | 21    |             | (3.759.444.575)   | (35.762.202.869) |
| các tài sản dài hạn khác                          |       |             |                   |                  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ          | 22    |             | 740.809.091       | 418.181.818      |
| và các tài sản dài hạn khác                       |       |             |                   |                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của       | 23    |             | (327.770.369)     | (4.889.386.365)  |
| đơn vị khác                                       |       |             |                   |                  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ      | 24    |             | -                 | 4.872.181.395    |
| nợ của đơn vị khác                                |       |             |                   |                  |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác        | 25    |             | -                 | (39.000.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    | 26    |             |                   |                  |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận      | 27    |             | 81.962.442.097    | 71.954.322.912   |
| được chia                                         |       |             |                   |                  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu            | 30    |             | 78.816.136.244    | (2.406.902.139)  |
| tư                                                |       |             |                   |                  |

## 8.1. Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

### 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

#### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 03-DN

Theo phương pháp dồn tập

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

| Chi tiêu                                                       | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021         | Năm 2020         |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |       |             |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31    |             | -                | -                |
| 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    |             | 108.104.589.000  | 50.851.341.870   |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                     | 34    |             | (80.875.928.271) | (88.201.823.500) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính                              | 35    |             | -                | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36    |             | (8.248.665.900)  | (7.216.318.975)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                   | 40    |             | 38.979.695.829   | (44.566.800.605) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                | 50    |             | (3.510.832.861)  | 2.854.137.999    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                               | 60    |             | 14.308.238.069   | 11.454.100.070   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61    |             |                  |                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                              | 70    |             | 10.797.405.208   | 14.308.238.069   |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Dương Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng

Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



## 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

PKF Việt Nam

**PKF**

Accountants &  
business advisors

Số: *SL* /2022/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

### 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 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Chúng tôi, Công ty TNHH PKF Việt Nam, đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 30 tháng 03 năm 2022, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 42 kèm theo.

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

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

#### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Văn phòng Hà Nội • Tel: +84 24 2231 5000 • Fax: +84 24 2231 0884 • Email: [info.vn@pkf.com.vn](mailto:info.vn@pkf.com.vn) • [www.pkf.com.vn](http://www.pkf.com.vn)  
R: 1501 nhà 1775 Hoàng Đạo Thúy • Quận Thanh Xuân • Thành phố Hà Nội • Việt Nam

5

PKF Việt Nam là công ty thành viên của Tập đoàn PKF Quốc tế, mạng lưới của các công ty độc lập và không chịu trách nhiệm bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào cho các hành động hoặc việc không hành động của bất kỳ công ty hoặc các công ty thành viên khác

## 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

### 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Dương Thị Thảo  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0162-2018-242-1

Nguyễn Thị Thùy  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4067-2019-242-1

8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT                                      |            |             |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Đình, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam |            |             |                          |                          |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                                                    |            |             | Mẫu số B 01-DNHN         |                          |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021                                                    |            |             | Đơn vị tính: VND         |                          |
| TÀI SẢN                                                                          | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                                       | <b>100</b> |             | <b>519.472.160.093</b>   | <b>550.545.235.571</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                                     | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>50.581.787.362</b>    | <b>44.271.125.989</b>    |
| 1. Tiền                                                                          | 111        |             | 30.405.787.362           | 44.271.125.989           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                                    | 112        |             | 20.176.000.000           | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                                             | <b>120</b> |             | <b>176.804.868.620</b>   | <b>197.128.098.251</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                               | 123        | 5.9         | 176.804.868.620          | 197.128.098.251          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                                          | <b>130</b> |             | <b>161.451.445.219</b>   | <b>213.274.351.945</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                              | 131        | 5.2         | 146.362.526.868          | 201.610.872.569          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                                              | 132        | 5.3         | 16.882.160.373           | 12.673.787.087           |
| 3. Các khoản phải thu khác                                                       | 136        | 5.4         | 651.691.557              | 162.142.149              |
| 4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)                                                 | 137        | 5.6         | (12.474.933.579)         | (1.162.449.840)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                                          | <b>140</b> | <b>5.5</b>  | <b>111.665.786.199</b>   | <b>78.374.317.628</b>    |
| 1. Hàng tồn kho                                                                  | 141        |             | 111.665.786.199          | 78.374.317.628           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                                  | <b>150</b> |             | <b>28.988.272.693</b>    | <b>25.007.341.738</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                                                    | 151        | 5.6         | 587.118.439              | -                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                                       | 152        |             | 28.376.031.263           | 24.726.509.697           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                                      | 153        | 5.16        | 5.122.991                | 280.832.041              |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                                        | <b>200</b> |             | <b>1.424.399.928.991</b> | <b>1.589.903.531.545</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                             | <b>210</b> |             | <b>521.274.167.121</b>   | <b>470.548.075.024</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác                                                         | 216        | 5.4         | 521.274.167.121          | 470.548.075.024          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                                       | <b>220</b> |             | <b>235.812.065.875</b>   | <b>256.764.601.995</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                                      | 221        | 5.10        | 235.812.065.875          | 256.764.601.995          |
| - Nguyên giá                                                                     | 222        |             | 332.087.508.897          | 341.346.137.666          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                                         | 223        |             | (96.275.503.022)         | (84.581.535.671)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                                  | <b>230</b> | <b>5.11</b> | <b>24.664.077.643</b>    | <b>6.338.702.109</b>     |
| - Nguyên giá                                                                     | 231        |             | 840.478.733.481          | 646.978.821.960          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                                     | 232        |             | (815.812.655.818)        | (640.640.119.851)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                               | <b>240</b> | <b>5.7</b>  | <b>575.728.082.614</b>   | <b>789.454.307.809</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                               | 242        |             | 575.728.082.614          | 789.454.307.809          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                               | <b>250</b> | <b>5.8</b>  | <b>26.983.261.842</b>    | <b>30.570.060.525</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                                       | 252        |             | 26.983.261.842           | 30.570.060.525           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                                  | <b>260</b> |             | <b>46.038.271.896</b>    | <b>36.227.784.083</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                                     | 261        | 5.6         | 11.878.632.011           | 10.891.800.010           |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                                                | 262        |             | 12.690.589.025           | 7.657.068.806            |
| 3. Lợi thế thương mại                                                            | 268        | 5.12        | 15.469.050.860           | 17.678.915.267           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                                         | <b>270</b> |             | <b>1.943.872.089.084</b> | <b>2.140.468.767.116</b> |

## 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

### 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

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

Mẫu số B 01-DNHN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>1.158.213.251.399</b> | <b>1.494.567.228.330</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>474.538.302.767</b>   | <b>479.019.837.453</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 5.13        | 101.287.492.701          | 198.799.849.899          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 5.14        | 162.858.528.280          | 84.831.160.313           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 5.15        | 56.333.593.849           | 54.463.376.816           |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 258.338.971              | 184.682.508              |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 5.16        | 6.666.362.246            | 17.111.422.918           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 316        | 5.18        | 19.900.002               | -                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 5.17        | 12.224.496.781           | 54.154.916.994           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | 5.19        | 131.211.944.099          | 67.795.376.370           |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                   | 321        |             | 187.000.000              | -                        |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 3.488.648.038            | 1.669.041.575            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>683.676.948.632</b>   | <b>1.015.547.590.877</b> |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                     | 333        | 5.18        | 424.547.284.202          | 723.034.074.590          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | 5.17        | 49.148.444.793           | 50.945.490.113           |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 5.19        | 11.528.182.000           | 78.008.242.000           |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả              | 341        |             | 2.403.347.632            | 1.608.680.817            |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                    | 342        | 5.18        | 196.049.710.005          | 161.353.103.587          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>785.658.835.685</b>   | <b>653.891.538.786</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>5.20</b> | <b>785.658.835.685</b>   | <b>653.891.538.786</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 307.360.250.000          | 274.955.530.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 307.360.250.000          | 274.955.530.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 68.568.739.264           | 31.131.035.207           |
| 3. Lợi nhuận chưa phân phối                     | 421        |             | 200.172.132.515          | 160.262.961.905          |
| - LNST chưa phân phối lấy kể đến cuối năm trước | 421a       |             | 80.878.127.097           | 58.833.584.390           |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 119.193.005.418          | 103.419.377.515          |
| 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 428        |             | 209.557.713.906          | 187.552.011.674          |
| <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>1.943.872.097.084</b> | <b>2.148.458.767.116</b> |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP

Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền



# 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** Mẫu số B 02-DNHH  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 01    | 6.1         | 693.305.058.588 | 747.518.283.540 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02    | 6.2         | -               | 2.880.108.950   |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ         | 10    |             | 693.305.058.588 | 744.638.156.590 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                     | 11    | 6.3         | 397.611.148.883 | 441.149.247.072 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 20    |             | 295.693.909.805 | 303.488.909.518 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21    | 6.4         | 9.515.817.528   | 6.638.041.440   |
| 7. Chi phí tài chính                                    | 22    | 6.5         | 3.867.595.783   | 3.609.684.279   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                             | 23    |             | 3.966.347.283   | 3.582.028.263   |
| 8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết  | 24    |             | (3.929.541.374) | (4.829.637.181) |
| 9. Chi phí bán hàng                                     | 25    | 6.8         | 786.854.400     | 407.723.647     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | 6.8         | 64.829.906.825  | 73.738.826.945  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             | 30    |             | 231.685.748.952 | 227.540.778.926 |
| 12. Thu nhập khác                                       | 31    | 6.8         | 2.374.604.600   | 119.580.482     |
| 13. Chi phí khác                                        | 32    | 6.7         | 1.153.543.437   | 1.937.068.837   |
| 14. Lợi nhuận khác                                      | 40    |             | 1.221.060.963   | (1.818.388.166) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 50    |             | 232.906.809.915 | 225.722.390.771 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 51    | 6.10        | 51.364.572.630  | 51.047.440.443  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          | 52    |             | (4.236.853.204) | (4.732.463.245) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                             | 60    |             | 185.779.090.489 | 179.407.413.573 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ              | 61    |             | 119.193.005.418 | 115.714.152.374 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát | 62    |             | 66.586.085.071  | 63.693.261.199  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                        | 70    | 5.21        | 4.132           | 5.245           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                      | 71    | 5.21        | 4.132           | 5.245           |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP  
  
Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
  
Dương Thị Thu Hiền

THỦ QUẢN ĐỌC  
  
CÔNG TY  
CP ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN  
THÀNH ĐẠT  
Thủ quản đọc

## 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

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

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

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

Mẫu số B 03-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu                                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 232.906.809.815   | 225.722.390.771   |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                               |       |             |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định                                                                       | 02    |             | 199.032.761.353   | 287.013.888.993   |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | 46.196.090.157    | -                 |
| - Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ        | 04    |             | -                 | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05    |             | (7.949.720.693)   | (6.510.947.600)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06    |             | 3.966.347.283     | 3.571.067.359     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      | 07    |             | -                 | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 474.152.286.015   | 509.796.378.923   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (8.623.001.825)   | (223.057.032.173) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | (32.791.468.571)  | 11.919.954.368    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | (383.380.351.863) | (113.877.716.157) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12    |             | (1.573.860.440)   | (6.692.214.630)   |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | -                 | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14    |             | (3.966.347.283)   | (3.571.067.359)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (51.617.886.261)  | (46.051.459.948)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    |             | (7.800.718.328)   | 128.466.653.024   |
| <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    |             | (10.740.024.205)  | (179.382.004.431) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22    |             | 8.924.534.917     | 4.918.181.818     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    |             | (141.977.770.369) | (196.556.894.251) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | 162.301.000.000   | 106.546.309.607   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25    |             | -                 | 6.252.243.663     |
| 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    |             | 9.515.817.529     | 6.638.041.440     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    |             | 26.023.557.872    | (251.584.121.954) |

Báo cáo tài chính hợp nhất này phải được đọc chung với Báo thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 10

## 8.2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2021

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  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** Mẫu số B 03-DNHN  
(Tiếp theo)  
Theo phương pháp gián tiếp  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021

| Đơn vị tính: VND                                               |           |             |                         |                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Chi tiêu                                                       | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |             | -                       | -                       |
| 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        | 7.3         | 134.212.414.000         | 166.698.631.006         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                     | 34        | 7.4         | (137.875.928.271)       | (129.644.362.788)       |
| 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính                              | 35        |             |                         | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        |             | (8.248.666.900)         | (7.216.318.975)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |             | <b>(11.912.178.171)</b> | <b>29.837.829.243</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                         | <b>50</b> |             | <b>6.310.661.373</b>    | <b>(93.279.439.687)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                        | <b>60</b> |             | <b>44.271.125.989</b>   | <b>137.650.665.676</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>50.581.787.362</b>   | <b>44.271.125.989</b>   |

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP

Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

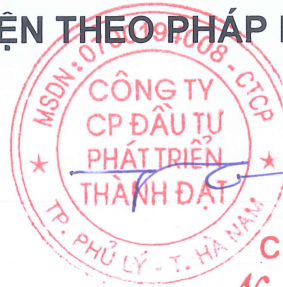
TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Việt Đức

Chi tiết Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của CTCP Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được đăng tải tại website: <http://thanhdathanam.com/>

Hà Nam, ngày 19 tháng 04 năm 2022

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn Huy Cường*



**CTCP Đầu tư  
Phát triển Thành Đạt**

# **Annual Report 2021**