

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT  
THANH DAT INVESTMENT  
DEVELOPMENT JOINT STOCK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom – Happiness**

Số: 22/2025/CBTT

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Hà Nam, March 28, 2025

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 1 điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/*In accordance with the regulations stipulated in Clause 4, Article 14 and Clause 1, Article 10 Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company discloses the financial statements (FS) for the year ended 31 December 2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows*

**1. Tên tổ chức/ Name of organization:** Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt/ Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: DTD
- Địa chỉ/ *Address*: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: [hoadonthanhhdathn2010@gmail.com](mailto:hoadonthanhhdathn2010@gmail.com)  
Website: <http://thanhhdathanam.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố/Content of the disclosed information**

- BCTCKT năm 2024:

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc); *Separate Financial Statements (for listed companies without subsidiaries and superior accounting units with affiliated units);*
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); *Consolidated Financial Statements (for listed companies with subsidiaries)*

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng); *Combined Financial Statements (for listed companies with affiliated accounting units that have their own accounting organization)* .

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/Cases that require an explanation of the reasons:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*Profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year::*

☒

Có

☐

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of positive findings:*

☒

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệch trên 5% so với BCTC trước kiểm toán/*Profit after tax in the reporting period has a discrepancy of 5% or more before and after the audit, shifting from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2023):*

☐

Có

☒

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of positive findings:*

☐

Có

☒

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/03/2024 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/> This information was published on the company's website on 28/03/2025 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn>.

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên: Không có/**

Report on transactions with a value of 35% or more of total assets: Not availabel

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/We hereby



commit that the disclosed information above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

**Đại diện tổ chức/ Representative of  
the organization**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP  
LUẬT**

**/ LEGAL REPRESENTATIVE**

**TỔNG GIÁM ĐỐC/ DIRECTOR**



**Trần Việt Đức**



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 42

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**

Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 29 ngày 04 tháng 10 năm 2024.

**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên	
Ông Trần Việt Đức	Thành viên	
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 16/04/2024
Ông Vũ Sơn Tùng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 16/04/2024

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

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

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,**



**Ông Trần Việt Đức**

Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2025



Số: 26065/2024/BCTC/IAV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 29 tháng 03 năm 2024.



**TRẦN THÀNH TRUNG**

**Phó Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

**NGUYỄN KÌ ANH**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		416.121.828.172	251.103.624.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	212.681.770.479	22.284.589.848
1. Tiền	111		192.276.809.588	22.284.589.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.404.960.891	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.014.255.412	5.671.801.351
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	6.014.255.412	5.671.801.351
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.379.443.137	110.959.863.183
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	80.618.523.341	117.160.627.537
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	15.709.651.936	10.637.555.523
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	-	87.304.381
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(28.948.732.140)	(16.925.624.258)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	110.212.487.135	93.975.626.746
1. Hàng tồn kho	141		110.212.487.135	93.975.626.746
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.833.872.009	18.211.743.366
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	997.790.614	290.865.203
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.905.318.997	17.326.913.980
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	930.762.398	593.964.183
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		673.937.710.249	618.669.497.114
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		53.082.015.955	52.794.438.637
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	53.082.015.955	52.794.438.637
II. Tài sản cố định	220		325.903.654.350	184.834.536.584
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	325.903.654.350	184.834.536.584
- Nguyên giá	222		448.053.715.371	289.880.479.168
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.150.061.021)	(105.045.942.584)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		49.550.056.432	134.171.615.023
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	49.550.056.432	134.171.615.023
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.12	245.401.983.512	242.356.153.095
1. Đầu tư vào công ty con	251		227.674.900.000	227.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.272.916.488)	(24.318.746.905)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	4.512.753.775
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	-	4.512.753.775
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.090.059.538.421	869.773.121.608

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		238.659.098.029	196.608.594.770
I. Nợ ngắn hạn	310		173.025.218.862	118.354.604.620
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	7.000.853.738	25.814.077.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	113.294.786.152	79.670.869.099
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	2.846.213.734	3.832.657.781
4. Phải trả người lao động	314		2.715.041.664	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	127.222.222	146.500.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	1.012.349.091	732.500.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	-	264.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	46.028.752.261	7.894.000.000
II. Nợ dài hạn	330		65.633.879.167	78.253.990.150
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	22.029.184.017	22.098.776.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	43.604.695.150	56.155.214.150
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		851.400.440.392	673.164.526.838
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	851.400.440.392	673.164.526.838
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		574.887.850.000	493.444.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		574.887.850.000	493.444.160.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		276.512.590.392	179.720.366.838
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		98.276.676.838	106.605.526.145
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		178.235.913.554	73.114.840.693
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.090.059.538.421	869.773.121.608



Người lập biểu  
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng  
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Trần Việt Đức  
Hà Nam, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 03 năm 2025



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

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	262.305.870.799	257.626.059.277
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		262.305.870.799	257.626.059.277
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	214.752.151.690	229.147.366.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		47.553.719.109	28.478.693.199
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	162.394.279.162	80.666.983.639
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.600.380.775	9.554.615.489
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.646.211.192	2.229.822.830
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	2.249.750.827	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	22.107.793.608	27.081.959.566
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		182.990.073.061	72.509.101.783
11. Thu nhập khác	31	5.7	200	822.316.691
12. Chi phí khác	32	5.8	265.042.520	216.577.781
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(265.042.320)	605.738.910
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		182.725.030.741	73.114.840.693
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.489.117.187	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		178.235.913.554	73.114.840.693



Người lập biểu  
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng  
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Trần Việt Đức  
Hà Nam, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 03 năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		182.725.030.741	73.114.840.693
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		17.093.883.770	15.241.233.573
- Các khoản dự phòng	03		8.977.277.465	21.423.888.148
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(162.394.279.162)	(81.459.760.463)
- Chi phí lãi vay	06		5.646.211.192	2.229.822.830
- Các khoản điều chỉnh khác	07		69.591.983	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		52.117.715.989	30.550.024.781
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		30.354.531.614	(25.380.676.178)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.236.860.389)	22.837.718.992
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		13.354.821.891	(72.273.365.353)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.805.828.364	26.819.392
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.646.211.192)	(2.229.822.830)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.447.261.063)	(3.446.092.233)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		76.302.565.214	(49.915.393.429)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(73.541.442.945)	(30.192.413.021)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	840.033.670
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(150.342.454.061)	(264.648.568)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		150.000.000.000	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	336.784.177
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		162.394.279.162	80.666.983.639
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		88.510.382.156	51.386.739.897

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		42.543.072.118	45.088.461.150
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.958.838.857)	(42.158.549.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.584.233.261	2.929.912.150
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		190.397.180.631	4.401.258.618
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		22.284.589.848	17.883.331.230
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		212.681.770.479	22.284.589.848



Người lập biểu  
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng  
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc  
Trần Việt Đức  
Hà Nam, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 29 ngày 04/10/2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 29 là: 574.887.850.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bốn tỷ tám trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 574.887.850.000 đồng; tương đương 57.488.785 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán DTD.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 106 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 94 người).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng công trình, sản xuất bê tông, bán xăng dầu và dịch vụ khách sạn, lưu trú.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chi tiết: không kinh doanh dịch vụ nổ mìn)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.  
Chi tiết: Xây dựng công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có điện áp từ 35 KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt, thi công sản công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý môi, một các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Dịch vụ lưu trú khách sạn ngắn ngày;
- Bán buôn xăng, dầu.

**1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động dịch vụ lưu trú khách sạn, sản xuất bê tông,... là dưới 12 tháng và đối với hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư.

**1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng.



**1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	65	65	Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu công nghiệp Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	39	39	Dịch vụ vận tải logistics
<b>Đơn vị trực thuộc:</b>				
<b>Tên đơn vị</b>	<b>Địa chỉ</b>			
Chi nhánh Duy Tiên – Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	Xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam			

**1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đảm bảo tính so sánh.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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.

**2.2. Giả định hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**2.3. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.



### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **3.3. Các khoản đầu tư tài chính**

##### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản đầu tư.

Dự phòng các khoản đầu tư của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết**

##### ***Đầu tư vào Công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

##### ***Công ty liên kết***

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### ***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

### **3.4. Các khoản phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án.

### **3.5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.



### 3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay
Nhà xưởng và vật kiến trúc	15 – 30 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 – 05 năm

### 3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### 3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

### 3.9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

**3.10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**3.11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**3.12. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**3.13. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**3.14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

**Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi



nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu xây dựng hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

##### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### **3.17. Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng.

### **3.18. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

### **3.19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.

### **3.20. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

### **3.21. Công cụ tài chính**

#### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

### **3.22. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.



**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tiền mặt	3.930.651.220	6.888.019.183
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	188.346.158.368	15.396.570.665
Các khoản tương đương tiền (i)	20.404.960.891	-
	<b>212.681.770.479</b>	<b>22.284.589.848</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.014.255.412</b>	<b>6.014.255.412</b>	<b>5.671.801.351</b>	<b>5.671.801.351</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	6.014.255.412	6.014.255.412	5.671.801.351	5.671.801.351
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
- Chi nhánh Hà Nam (1)	5.677.594.733	5.677.594.733	5.355.390.938	5.355.390.938
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	336.660.679	336.660.679	316.410.413	316.410.413
	<b>6.014.255.412</b>	<b>6.014.255.412</b>	<b>5.671.801.351</b>	<b>5.671.801.351</b>

(1) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam ngày 09/03/2023 quay vòng tại ngày 09/03/2024 số tiền là 5.677.594.733 VND đang thế chấp cho khoản vay theo hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANH DAT ký ngày 10/07/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam.

(2) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2023 quay vòng tại ngày 18/01/2024 số tiền 336.660.679 VND đang thế chấp cho khoản vay theo hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANH DAT ký ngày 10/07/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam.



**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty Cổ Phần Xây dựng công trình PLC	31.455.994.785	31.340.332.624
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phủ Vân	7.624.553.000	7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.469.766.781	5.501.625.806
Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	3.859.468.427	3.859.468.427
Công ty TNHH Thuận An	2.081.079.422	2.106.032.400
Công ty TNHH Thắng Lợi Thanh Liêm	1.865.870.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc Tân Minh Nhân	1.832.142.500	-
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	1.803.128.000	2.581.225.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây Dựng Hải Lý	790.903.200	2.947.910.400
Ban QLDA Xây dựng TP Phủ Lý - SN, HTKT CCN Kien Khê 1 (SN Tôn Hoa Sen)	-	35.153.261.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.835.617.226	26.046.218.880
	<b>80.618.523.341</b>	<b>117.160.627.537</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 7.2)</b>	<b>31.841.896.800</b>	<b>48.742.830</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	2.940.112.200	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	2.342.296.662	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	1.902.800.000	-
Công ty TNHH Aco Việt Nam	1.861.368.012	-
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Dịch vụ Phát An (i)	1.271.000.000	1.271.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại Huyền Quý (i)	1.023.679.000	1.023.679.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh (i)	1.000.403.580	1.000.403.580
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng An Phú Cường	-	1.197.603.588
Các khoản trả trước người bán khác	3.367.992.482	6.144.869.355
	<b>15.709.651.936</b>	<b>10.637.555.523</b>

(i) Là các khoản trả trước cho nhà thầu phụ cho Dự án bệnh viện Việt Đức và Dự án bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại, hai dự án đang dừng thi công nên chủ đầu tư chưa nghiệm thu cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt nên Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt chưa nghiệm thu cho các nhà thầu phụ.

**4.5. Phải thu khác**

**4.5.1. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	-	-	87.304.381	-
	-	-	<b>87.304.381</b>	-

**4.5.2 Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	-	-	647.560.682	-
Các khoản phải thu khác	53.082.015.955	-	52.146.877.955	-
+ Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội(1)	31.709.667.600	-	30.774.529.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý(2)	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên(3)	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
<b>Cộng</b>	<b>53.082.015.955</b>	<b>-</b>	<b>52.794.438.637</b>	<b>-</b>

(1) Chuyển tiền hợp đồng liên danh với Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo hợp đồng số 01/HĐ – LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh (Hợp đồng Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH.05 từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư).
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:
  - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
  - + Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
  - + Trên cơ sở phân khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

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

(3) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc tại địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án đã đưa vào sử dụng giai đoạn 1 và đang thực hiện giai đoạn 2.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.6. Nợ xấu

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.								
- Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phù Lý - Kè Phù Vân	Từ 2-3 năm	7.624.553.000	(7.624.553.000)	-	Từ 1-2 năm	7.624.553.000	-	7.624.553.000
- Công ty Cổ phần Hancorp	Trên 3 năm	5.469.766.781	(5.469.766.781)	-	Trên 3 năm	5.501.625.806	(5.501.625.806)	-
- Công ty Cổ phần Hawee Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)	-	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)	-
- Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTK Lô E	Từ 2-3 năm	1.331.789.000	(1.331.789.000)	-	Từ 1-2 năm	1.331.789.000	-	1.331.789.000
- Ban QL phát triển KĐT mới - TT y tế chất lượng cao tỉnh Hà Nam	Từ 2-3 năm	1.287.184.300	(1.287.184.300)	-	Từ 1-2 năm	1.287.184.300	-	1.287.184.300
- Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	Từ 2-3 năm	1.151.566.000	(1.151.566.000)	-	Từ 1-2 năm	1.151.566.000	-	1.151.566.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	Từ 1-2 năm	46.245.000	(32.371.500)	13.873.500	1 năm	46.245.000	-	46.245.000
- Các đối tượng khác	Trên 3 năm	8.192.033.132	(8.192.033.132)	-	Trên 3 năm	7.564.530.025	(7.564.530.025)	-
		28.962.605.640	(28.948.732.140)	13.873.500		28.366.961.558	(16.925.624.258)	11.441.337.300

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.





**4.7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	9.884.166.520	-	7.319.503.821	-
Công cụ dụng cụ	-	-	26.767.100	-
Chi phí SXKD dở dang	99.724.855.120	-	84.472.564.387	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	22.121.940.814	-	-	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	12.007.358.425	-	12.007.358.425	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	16.000.391.827	-	16.000.391.827	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	21.949.614.828	-	21.949.614.828	-
- Các công trình khác	27.645.549.226	-	34.515.199.307	-
Thành phẩm	-	-	1.227.943.387	-
Hàng hóa	603.465.495	-	928.847.051	-
	<b>110.212.487.135</b>	<b>-</b>	<b>93.975.625.746</b>	<b>-</b>

**4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**

**4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	997.790.614	290.865.203
	<b>997.790.614</b>	<b>290.865.203</b>

**4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí trả trước của mỏ cát	-	4.512.753.775
	<b>-</b>	<b>4.512.753.775</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/Đã khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	3.583.083.304	126.080.000	26.338.125.584	30.725.762.854	-	930.633.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	467.884.183	4.489.117.187	1.447.261.063	2.573.971.941	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	53.020	181.452	-	128.432
Thuế tài nguyên	96.000.000	-	5.316.638.000	5.316.638.000	96.000.000	-
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	153.574.477	-	348.200.730	325.533.414	176.241.793	-
	<b>3.832.657.781</b>	<b>593.964.183</b>	<b>36.492.134.521</b>	<b>37.815.376.783</b>	<b>2.846.213.734</b>	<b>930.762.398</b>

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

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số đầu năm	150.186.008.716	101.647.093.536	32.399.508.248	848.685.454	4.799.183.214	289.880.479.168
Tăng trong năm	113.712.763.868	41.260.047.668	10.234.667	-	3.190.190.000	158.173.236.203
- Đầu tư XDCB hoàn thành	113.712.763.868	35.810.655.076	-	-	3.190.190.000	152.713.608.944
- Mua trong năm	-	5.449.392.592	-	-	-	5.449.392.592
- Tăng khác	-	-	10.234.667	-	-	10.234.667
Số cuối năm	263.898.772.584	142.907.141.204	32.409.742.915	848.685.454	7.989.373.214	448.053.715.371
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số đầu năm	18.048.713.002	61.684.333.073	20.334.739.204	845.768.788	4.132.388.517	105.045.942.584
Tăng trong năm	5.634.613.656	8.354.654.808	2.739.035.951	2.398.989	373.415.033	17.104.118.437
- Khấu hao trong năm	5.634.613.656	8.354.654.808	2.728.801.284	2.398.989	373.415.033	17.093.883.770
- Tăng khác	-	-	10.234.667	-	-	10.234.667
Số cuối năm	23.683.326.658	70.038.987.881	23.073.775.155	848.167.777	4.505.803.550	122.150.061.021
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	132.137.295.714	39.962.760.463	12.064.769.044	2.916.666	666.794.697	184.834.536.584
Tại ngày cuối năm	240.215.445.926	72.868.153.323	9.335.967.760	517.677	3.483.569.664	325.903.654.350
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày đầu năm	-	21.511.401.172	15.731.639.212	762.321.818	4.123.733.214	42.129.095.416
Tại ngày cuối năm	-	35.442.892.080	15.731.639.212	848.685.454	4.123.733.214	56.146.949.960
Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:						
Tại ngày đầu năm	24.941.321.471	-	3.503.502.155	-	-	28.444.823.626
Tại ngày cuối năm	22.693.822.739	-	2.452.451.495	-	-	25.146.274.234



**4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Dự án Cảng Yên Lệnh (i)	47.096.035.517	131.421.748.846
Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền (ii)	1.158.476.450	1.769.677.268
Dự án xây dựng Gara ô tô	1.032.901.199	743.825.273
Trung tâm thương mại Bến xe	262.643.266	236.363.636
	<b>49.550.056.432</b>	<b>134.171.615.023</b>

(i) Thông tin chi tiết Dự án Cảng Yên Lệnh:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc
- Địa điểm xây dựng: Xã Mộc Nam, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng cảng hàng hoá trên Sông Hồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay ngân hàng;
- Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Bắt đầu triển khai từ tháng 02/2019 và dự kiến hoàn thành năm 2024;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

(ii) Thông tin chi tiết Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền:

- Tên dự án: Xây dựng HTKT khu thương mại dịch vụ và nhà ở Thành Đạt;
- Địa điểm xây dựng: Xã Liêm Tuyền, xã Liêm Tiết, Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vay vốn ngân hàng;
- Tổng mức đầu tư: 103.350.036.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ năm 2018 đến năm 2026;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Thực hiện giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

4.12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>227.674.900.000</b>	<b>-</b>		<b>227.674.900.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Hạ tầng Khu Công Nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	227.674.900.000	-	(i)	227.674.900.000
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>39.000.000.000</b>	<b>(21.272.916.488)</b>		<b>39.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tân Cảng- Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	(21.272.916.488)	(i)	39.000.000.000
	<b>266.674.900.000</b>	<b>(21.272.916.488)</b>		<b>266.674.900.000</b>

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Tóm tắt tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết :**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp. Trong năm, Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện san lấp mặt bằng và xây dựng hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực vận tải logistic.

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Vận tải Thành Hằng	1.837.904.000	1.837.904.000	-	-
Công ty TNHH Công nghệ Tin học và Trắc địa Bản đồ Sông Châu	395.279.000	395.279.000	395.279.000	395.279.000
Công ty Cổ phần Silkroad Hà Nội	347.800.000	347.800.000	290.980.000	290.980.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	-	-	7.487.788.000	7.487.788.000
Công ty Xây lắp công nghiệp Hà Nam	-	-	2.736.215.000	2.736.215.000
Công ty TNHH Thiết bị nâng Hải Phòng	-	-	440.000.000	440.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	1.421.852.005	1.421.852.005	452.869.005	452.869.005
Phải trả các đối tượng khác	2.998.018.733	2.998.018.733	14.010.946.735	14.010.946.735
	<b>7.000.853.738</b>	<b>7.000.853.738</b>	<b>25.814.077.740</b>	<b>25.814.077.740</b>

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức) (i)	50.798.017.600	50.798.017.600
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai) (i)	28.618.399.800	28.618.399.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	31.841.896.800	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.036.471.952	254.451.699
	<b>113.294.786.152</b>	<b>79.670.869.099</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 7.2)</b>	<b>31.841.896.800</b>	<b>-</b>

(i) Công ty thực hiện thiết kế, thi công dự án Đầu tư xây dựng mới cơ sở số 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức và Bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại dự án đang chưa được nghiệm thu.



**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí kiểm toán	127.222.222	146.500.000
	<b>127.222.222</b>	<b>146.500.000</b>

**4.16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng và phòng khách sạn	1.012.349.091	732.500.000
	<b>1.012.349.091</b>	<b>732.500.000</b>

**4.17. Phải trả khác**

**4.17.1. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	264.000.000
	<b>-</b>	<b>264.000.000</b>

**4.17.2. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	143.408.017	213.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.885.776.000	21.885.776.000
UBND tỉnh Hà Nam(i)	21.885.776.000	21.885.776.000
	<b>22.029.184.017</b>	<b>22.098.776.000</b>

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

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>4.798.000.000</b>	<b>4.798.000.000</b>	<b>37.493.072.118</b>	<b>8.758.319.857</b>	<b>33.532.752.261</b>	<b>33.532.752.261</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn						
Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam (1)	-	-	30.572.434.854	3.660.319.857	26.912.114.997	26.912.114.997
Ngân hàng TMCP Ngoại						
Thương Việt Nam- Chi nhánh Hà Nam (2)	4.798.000.000	4.798.000.000	-	4.798.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (3)	-	-	6.620.637.264	-	6.620.637.264	6.620.637.264
- Bà Nguyễn Thị Tuyết	-	-	300.000.000	300.000.000	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>12.496.000.000</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>12.496.000.000</b>	<b>12.496.000.000</b>
<i>(xem Thuyết minh số 4.18.2)</i>						
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>7.894.000.000</b>	<b>7.894.000.000</b>	<b>49.989.072.118</b>	<b>11.854.319.857</b>	<b>46.028.752.261</b>	<b>46.028.752.261</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 202427370829 ký ngày 15/01/2024, hạn mức tín dụng 33.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán tiền mua hàng của Công ty. Thời hạn vay là lãi suất vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:
- Sổ tiết kiệm số 030086961977/CV075273 do Sacombank phát hành ngày 05/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 10.879.493.639 đồng của ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Sổ tiết kiệm số 030086962574/CV075274 do Sacombank phát hành ngày 05/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 10.879.493.639 đồng của bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
  - Sổ tiết kiệm số 030074116899/CS123855 do Sacombank phát hành ngày 20/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 11.500.775.812 đồng của bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.

(2) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 62/24/HĐCTD/N ký ngày 10/04/2024, hạn mức tín dụng: 29.700.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán tiền mua hàng của Công ty. Thời hạn vay và lãi suất quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lối, xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm ( thành viên Hội đồng quản trị - Phó Giám đốc), bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương (bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị) - bà Phạm Thị Loan.

(3) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0016/2024/HĐTDBDGTG-PN/SHB.113000 ngày 09/10/2024, hạn mức tín dụng: 52.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Mục đích vay vốn bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty. Thời hạn vay và lãi suất quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Giấy tờ có giá số seri TK7423037 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 24/06/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri TK7423209 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 12/07/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri TA04584414 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 12/07/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri AAD0943053 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 29/12/2022, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri IT29353 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 20/01/2024, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri 2152768 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 13/07/2023, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri LQ0043812 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 01/09/2021, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.



4.18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>59.251.214.150</b>	<b>59.251.214.150</b>	<b>5.050.000.000</b>	<b>8.200.519.000</b>	<b>56.100.695.150</b>	<b>56.100.695.150</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	10.169.000.000	10.169.000.000	-	3.096.000.000	7.073.000.000	7.073.000.000
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (2)	8.791.753.000	8.791.753.000	-	404.519.000	8.387.234.000	8.387.234.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	40.290.461.150	40.290.461.150	5.050.000.000	4.700.000.000	40.640.461.150	40.640.461.150
	<b>59.251.214.150</b>	<b>59.251.214.150</b>	<b>5.050.000.000</b>	<b>8.200.519.000</b>	<b>56.100.695.150</b>	<b>56.100.695.150</b>
<b><u>Trong đó</u></b>						
<b>Số phải trả trong vòng 12 tháng:</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>3.096.000.000</b>			<b>12.496.000.000</b>	<b>12.496.000.000</b>
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.096.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	12.496.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	-	-	9.400.000.000	-	9.400.000.000	9.400.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>56.155.214.150</b>	<b>56.155.214.150</b>			<b>43.604.695.150</b>	<b>43.604.695.150</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:**

- (1) Là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam cụ thể như sau:
- Theo hợp đồng vay từng lần trung, dài hạn số 138/20/HĐHM/5C92 ký ngày 28 tháng 04 năm 2020 nhằm mục đích thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 001/5/20200401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển máy Việt Nam. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.
  - Theo hợp đồng vay từng lần trung, dài hạn số 446/22/HĐTL/NQ71 ký ngày 27 tháng 12 năm 2022 nhằm mục đích tài trợ cho nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án mua 01 bộ Cầu cột cố định hiệu Macgregor model GL4524/4057/3630-2 và 01 cầu trục cố định GL4526/402. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lôi, xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm và bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cường - bà Phạm Thị Loan.
- (2) Là khoản vay vốn dài hạn do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2019 nhằm mục đích thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Kiệt. Thời hạn vay là 21 năm, lãi suất cho vay 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng Nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Kiệt.
- (3) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ký ngày 10/07/2023, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND, lãi suất cho vay quy định trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc tại xã Mộc Nam và Chuyên Ngoại. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên liên quan là ông Nguyễn Huy Cường - Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thanh Tâm - Thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2010/HĐTC ngày 02/07/2010;
  - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/HĐTC ngày 20/06/2016;
  - Các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 02/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/04/2019, 04/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/08/2019, 05/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 06/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 03/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 05/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 01/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 02/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 01/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/08/2021;
  - Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm online số 02/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 25/08/2021, và toàn bộ tài sản HTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc.

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	424.152.890.000	180.167.448.544	604.320.338.544
Tăng trong năm trước	69.291.270.000	-	69.291.270.000
- Lãi trong năm trước	-	73.114.840.693	73.114.840.693
- Giảm do sáp nhập	-	(4.006.652.399)	(4.006.652.399)
- Phân phối lợi nhuận	-	(69.291.270.000)	(69.291.270.000)
- Giảm khác	-	(264.000.000)	(264.000.000)
Số dư cuối năm trước	493.444.160.000	179.720.366.838	673.164.526.838
Số dư đầu năm nay	493.444.160.000	179.720.366.838	673.164.526.838
Tăng trong năm	81.443.690.000	96.792.223.554	178.235.913.554
- Lãi trong năm	-	178.235.913.554	178.235.913.554
- Phân phối lợi nhuận (i)	-	(81.443.690.000)	-
Số dư cuối năm nay	574.887.850.000	276.512.590.392	851.400.440.392

(i) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2024 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, cổ phiếu phát hành thêm trong năm đã được thực hiện như sau:

	Số lượng (Cổ phiếu)	Số tiền (VND)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	7.400.869	74.008.690.000
Cổ phiếu ESOP	743.500	7.435.000.000
Cộng	8.144.369	81.443.690.000



**4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Huy Cường	167.958.610.000	29,22%	146.050.970.000	29,60%
Bà Nguyễn Thanh Tâm	33.529.030.000	5,83%	28.938.300.000	5,86%
Ông Nguyễn Quang Trí	30.314.460.000	5,27%	26.090.840.000	5,29%
Cổ đông khác	343.085.750.000	59,68%	292.364.050.000	59,25%
	<b>574.887.850.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>493.444.160.000</b>	<b>100,00%</b>

**4.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu năm	493.444.160.000	424.152.890.000
Vốn góp tăng trong năm	81.443.690.000	69.291.270.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	574.887.850.000	493.444.160.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>81.443.690.000</b>	<b>69.291.270.000</b>

**4.19.4. Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.344.416	49.344.416
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.488.785	49.344.416
+ Cổ phiếu phổ thông	57.488.785	49.344.416
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.488.785	49.344.416
+ Cổ phiếu phổ thông	57.488.785	49.344.416
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP.

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

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán bê tông	41.941.857.843	42.775.112.026
Doanh thu xây lắp	85.453.141.626	142.874.598.701
Doanh thu xăng dầu	75.765.289.895	48.771.816.622
Doanh thu Khác	59.145.581.435	23.204.531.928
	<b>262.305.870.799</b>	<b>257.626.059.277</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)</b>	<b>42.540.158.372</b>	<b>70.975.077.712</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn bán bê tông	37.552.656.585	34.962.402.227
Giá vốn xây lắp	82.002.263.315	134.670.790.481
Giá vốn xăng dầu	72.365.882.866	47.235.221.287
Giá vốn bán hàng khác	22.831.348.924	12.278.952.083
	<b>214.752.151.690</b>	<b>229.147.366.078</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.975.588.978	817.555.281
Lãi từ các khoản đầu tư	158.418.690.184	79.849.428.358
	<b>162.394.279.162</b>	<b>80.666.983.639</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)</b>	<b>158.418.690.184</b>	<b>79.849.428.358</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền vay	5.646.211.192	2.229.822.830
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	7.324.792.659
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3.045.830.417)	-
	<b>2.600.380.775</b>	<b>9.554.615.489</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nhân công	2.249.750.827	-
	<b>2.249.750.827</b>	<b>-</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Chi phí nhân công	1.983.873.763	2.538.272.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	859.911.981	857.322.912
Thuế, phí và lệ phí	18.148.400	-
Hoàn nhập dự phòng	(934.458.998)	-
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	12.957.566.880	14.099.095.489
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.222.751.582	9.587.268.565
	<b>22.107.793.608</b>	<b>27.081.959.566</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	-	792.776.824
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	-	840.033.670
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	(47.256.846)
Thu nhập khác	200	29.539.867
	<b>200</b>	<b>822.316.691</b>

**5.8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	265.042.520	184.439.821
Chi phí khác	-	32.137.960
	<b>265.042.520</b>	<b>216.577.781</b>

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	4.489.117.187	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.489.117.187</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>182.725.030.741</b>	<b>73.114.840.693</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	857.647.596	1.030.604.109
+) Lỗ của chi nhánh	-	389.992.995
+) Chi phí không hợp lệ	857.647.596	640.611.114
- Các khoản điều chỉnh giảm	(161.137.092.401)	(79.849.428.358)
+) Lãi khoản đầu tư được chia trong năm	(158.418.690.184)	(79.849.428.358)
+) Lỗ của chi nhánh các năm trước	(2.718.402.217)	-
<b>Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>22.445.585.936</b>	<b>(5.703.983.556)</b>
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	22.445.585.936	(5.703.983.556)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	4.489.117.187	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>4.489.117.187</b>	<b>-</b>



**5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.525.197.767	126.723.202.167
Chi phí nhân công	6.949.036.178	7.955.973.724
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.093.833.770	15.241.233.573
Chi phí trích lập dự phòng	8.977.277.465	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.799.520.012	18.941.710.929
Chi phí khác bằng tiền	9.860.445.168	10.172.345.689
	<b>200.205.310.360</b>	<b>179.034.466.082</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:**

	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	42.543.072.118	45.088.461.150
	<b>42.543.072.118</b>	<b>45.088.461.150</b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:**

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	16.958.838.857	42.158.549.000
	<b>16.958.838.857</b>	<b>42.158.549.000</b>

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**7.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:**

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch	165.031.602	182.568.630
Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên	111.551.599	60.579.000
Trần Việt Đức	Thành viên	36.000.000	36.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Phạm Văn Hà	Trưởng ban	140.256.340	73.367.900
Nguyễn Đức Dự	Thành viên	126.301.367	88.000.000
Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên	91.832.944	60.579.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	115.198.657	98.751.154
Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	121.181.480	60.579.000
		<b>907.353.989</b>	<b>660.424.684</b>

**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### **7.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

##### **Danh sách bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết
Công ty TNHH Quang Anh	Hà Nam	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết

##### **Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>42.540.158.372</b>	<b>70.975.077.712</b>
Công ty TNHH Quang Anh	Doanh thu xăng dầu	29.018.212	41.012.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Doanh thu xây lắp và bán xăng dầu	42.511.140.160	70.934.065.439
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty TNHH Quang Anh	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	31.920.033	45.113.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	45.919.025.846	77.496.942.024
<b>Thu tiền bán hàng</b>		<b>77.901.694.932</b>	<b>83.501.986.074</b>
Công ty TNHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	31.920.033	45.113.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	77.869.774.899	83.456.872.574
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	Nhận tiền cổ tức	158.418.690.184	79.849.428.358

**Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan khác:**

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>31.841.896.800</b>	<b>48.742.830</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III	31.841.896.800	48.742.830



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**Mẫu số B 09 - DN**

**7.3. Thông tin về bộ phận**

Theo Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính. Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh**

**NĂM TRƯỚC**

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình VND	Bán thành phẩm bê tông VND	Bán xăng dầu VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	142.874.598.701	42.775.112.026	48.771.816.622	23.204.531.928	257.626.059.277
Giá vốn hàng bán	134.670.790.481	34.962.402.227	47.235.221.287	12.278.952.083	229.147.366.078
Lợi nhuận từ hoạt động KD	8.203.808.220	7.812.709.799	1.536.595.335	10.925.579.845	28.478.693.199
Tài sản bộ phận cuối năm	273.544.656.697	81.896.316.355	93.377.478.961	44.426.901.477	493.245.353.490
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	376.527.768.118
<b>Tổng Tài sản cuối năm</b>	<b>273.544.656.697</b>	<b>81.896.316.355</b>	<b>93.377.478.961</b>	<b>44.426.901.477</b>	<b>869.773.121.608</b>
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	73.514.955.604	22.009.583.860	25.095.139.138	11.939.702.018	132.559.380.620
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	64.049.214.150
<b>Tổng Nợ phải trả cuối năm</b>	<b>73.514.955.604</b>	<b>22.009.583.860</b>	<b>25.095.139.138</b>	<b>11.939.702.018</b>	<b>196.608.594.770</b>

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**Mẫu số B 09 - DN**

**NĂM NAY**

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình VND	Bán thành phẩm bê tông VND	Bán xăng dầu VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	85.453.141.626	41.941.857.843	75.765.289.895	59.145.581.435	262.305.870.799
Giá vốn hàng bán	82.002.263.315	37.552.656.585	72.365.882.866	22.831.348.924	214.752.151.690
Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.450.878.311	4.389.201.258	3.399.407.029	36.314.232.511	47.553.719.109
Tài sản bộ phận cuối năm	259.027.498.958	127.135.109.746	229.661.463.300	179.283.426.473	795.107.498.477
Tài sản không phân bổ cuối năm					294.952.039.944
<b>Tổng Tài sản cuối năm</b>	<b>259.027.498.958</b>	<b>127.135.109.746</b>	<b>229.661.463.300</b>	<b>179.283.426.473</b>	<b>1.090.059.538.421</b>
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	48.549.085.041	23.828.718.107	43.045.058.757	33.602.788.713	149.025.650.618
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	89.633.447.411
<b>Tổng Nợ phải trả cuối năm</b>	<b>48.549.085.041</b>	<b>23.828.718.107</b>	<b>43.045.058.757</b>	<b>33.602.788.713</b>	<b>238.659.098.029</b>

**7.4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hằng kiểm toán và Định giá ASCO.



**Người lập biểu**  
**Đinh Thị Phương Thảo**



**Kế toán trưởng**  
**Dương Thị Thu Hiền**



**Tổng Giám đốc**  
**Trần Việt Đức**  
Hà Nam, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 03 năm 2025





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

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

Số: 23/2025/CV-DTD

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài  
chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024

**Kính gửi:**

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

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính kiểm toán (BCTCKT) riêng và hợp nhất năm 2024 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

**Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024 (BCTCKT riêng 2024)**

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 178.235.913.554 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 73.114.840.693 đồng, tăng 105.121.072.861 đồng tương đương tăng 143,8%.

**Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 (BCTCKT hợp nhất 2024)**

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 176.202.189.653 đồng, giảm 147.666.314.186 đồng (tương đương giảm 45,6%) so với cùng kỳ năm trước là 323.868.503.839 đồng.

**Nguyên nhân:**

**Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024:**

Nguyên nhân của sự tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT riêng 2024 so với cùng kỳ năm trước do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 19.075.025.910 đồng. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh 81.727.295.523 đồng.

**Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2024:**

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT hợp nhất 2024 giảm mạnh chủ yếu do Doanh thu xây lắp của Công ty giảm 290.365.780.866 đồng so với cùng kỳ.



Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024 và Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất 2024 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2023.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Trần Việt Đức*

