

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 17 tháng 08 năm 2021.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 22 cấp ngày 17 tháng 08 năm 2021 là 307.360.250.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm linh bảy tỷ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn./.).

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

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

Họ và tên:

Chức vụ:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Ông Nguyễn Huy Cường | Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Nguyễn Mạnh Tuyển | Thành viên (Đã từ trần ngày 03/07/2021) |
| - Bà Nguyễn Thanh Tâm | Thành viên |
| - Ông Nguyễn Hữu Thuyết | Thành viên |
| - Ông Trần Việt Đức | Thành viên |

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

Họ và tên:

Chức vụ:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Ông Trần Việt Đức | Tổng Giám đốc |
| - Ông Nguyễn Mạnh Tuyển | Phó Tổng giám đốc (Đã từ trần ngày 03/07/2021) |
| - Ông Nguyễn Quang Trí | Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/07/2021) |

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

Họ và tên :

Chức vụ:

- | | |
|------------------------|------------|
| - Ông Nguyễn Quang Anh | Trưởng ban |
| - Ông Nguyễn Đức Dự | Thành viên |
| - Ông Phạm Văn Hà | Thành viên |

3. Trụ sở

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

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

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

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

9. Ý kiến của Ban Tổng giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

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 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		519.472.160.093	558.555.235.571
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	50.581.787.362	44.271.125.989
1. Tiền	111		30.405.787.362	44.271.125.989
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.176.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		176.804.868.620	197.128.098.251
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	176.804.868.620	197.128.098.251
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		151.451.445.219	213.274.351.965
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	146.382.526.868	201.610.872.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	16.892.160.373	12.673.787.087
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	651.691.557	152.142.149
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(12.474.933.579)	(1.162.449.840)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	111.665.786.199	78.874.317.628
1. Hàng tồn kho	141		111.665.786.199	78.874.317.628
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.968.272.693	25.007.341.738
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	5.15	5.122.991	280.832.041
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.424.399.926.991	1.589.903.531.545
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		521.274.167.121	470.548.075.024
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	521.274.167.121	470.548.075.024
II. Tài sản cố định	220		235.812.065.875	256.764.601.995
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	235.812.065.875	256.764.601.995
- Nguyên giá	222		332.087.568.897	341.346.137.666
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(96.275.503.022)	(84.581.535.671)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	24.564.077.643	6.338.702.109
- Nguyên giá	231		840.476.733.461	646.978.821.960
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(815.912.655.818)	(640.640.119.851)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	575.728.082.614	789.454.307.809
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		575.728.082.614	789.454.307.809
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	26.983.261.842	30.570.060.525
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.983.261.842	30.570.060.525
VI. Tài sản dài hạn khác	260		40.038.271.896	36.227.784.083
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	11.878.632.011	10.891.800.010
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.690.589.025	7.657.068.806
3. Lợi thế thương mại	269	5.12	15.469.050.860	17.678.915.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.943.872.087.084	2.148.458.767.116

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.158.213.251.399	1.494.567.228.330
I. Nợ ngắn hạn	310		474.536.302.767	479.019.637.453
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	101.287.492.701	198.799.649.959
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	56.333.593.649	54.463.376.816
4. Phải trả người lao động	314		258.336.971	194.692.508
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	318	5.18	19.900.002	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	12.224.495.781	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		3.488.649.038	1.669.041.575
II. Nợ dài hạn	330		683.676.948.632	1.015.547.590.877
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	424.547.284.202	723.034.074.560
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	11.528.162.000	78.608.242.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.403.347.632	1.606.680.617
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	196.049.710.005	161.353.103.587
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		785.658.835.685	653.891.538.786
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	785.658.835.685	653.891.538.786
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	160.252.961.905
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		80.979.127.097	56.833.584.390
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		119.193.005.418	103.419.377.515
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		209.557.713.906	187.552.011.674
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.943.872.087.084	2.148.458.767.116

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02-DN/HN

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

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	693.305.058.688	747.518.263.540
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	2.880.106.950
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		693.305.058.688	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	9.515.817.529	6.638.041.440
7. Chi phí tài chính	22	6.5	3.967.595.783	3.609.984.279
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.966.347.283	3.592.026.263
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(3.929.541.374)	(4.829.637.161)
9. Chi phí bán hàng	25	6.8	796.854.400	407.723.647
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	64.829.986.825	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	6.6	2.374.604.400	119.580.482
13. Chi phí khác	32	6.7	1.153.543.437	1.937.968.637
14. Lợi nhuận khác	40		1.221.060.963	(1.818.388.155)
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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		232.906.809.915	225.722.390.771
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		199.032.761.353	287.013.868.393
- 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		474.152.288.015	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)	11.919.964.368
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(383.380.351.963)	(113.877.716.157)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.573.950.440)	(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)	128.466.853.024
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(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		6.924.534.917	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	106.546.309.807
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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.3	134.212.414.000	166.698.531.006
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.4	(137.875.926.271)	(129.644.382.788)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		(11.912.178.171)	29.837.829.243
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.310.661.373	(93.279.439.687)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		44.271.125.989	137.550.565.676
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		50.581.787.362	44.271.125.989

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B09-DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 17 tháng 08 năm 2021.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 22 cấp ngày 17 tháng 08 năm 2021 là 307.360.250.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm linh bảy tỷ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn./.*).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Tổng số người lao động tại ngày 31/12/2021: 139 người.

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021**Mẫu số B09-DN/HN****Công ty có công ty con như sau:**

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 15 tháng 02 năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 02 năm 2020.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700769376 thay đổi lần thứ 5 ngày 25/02/2020 là 303.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm linh ba tỷ đồng chẵn./.*).
- Trụ sở tại đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2021:

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

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700801608 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2018. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 17 tháng 08 năm 2020 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700801608 cấp ngày 17/08/2020 là 65.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ đồng chẵn./.*).
- Trụ sở tại Bến xe Phủ Lý, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2021:

<u>Tên</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	100%	100%

Công ty có các công ty liên kết như sau:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.*).
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2021:

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

Công ty có chi nhánh như sau:

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

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về quản lý của Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.3. Nợ phải thu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

4.7. Chi phí trả trước

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

4.8. Nợ phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B09-DN/HN

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

4.9. Chi phí phải trả

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

4.10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

4.11. Doanh thu

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

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

4.12. Giá vốn hàng bán

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

4.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

4.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

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

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

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

4.15. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

4.16. Bù trừ các công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.17. Các bên liên quan

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

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

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

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

4.18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Lĩnh vực kinh doanh (chính yếu)

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

Khu vực địa lý (thứ yếu)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	2.572.847.732	1.789.521.873
Tiền gửi ngân hàng	27.832.939.630	42.481.604.116
Các khoản tương đương tiền (*)	20.176.000.000	-
Cộng	50.581.787.362	44.271.125.989

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0911/2021/HĐTG/NHNo.HNa-KCN ĐV III mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam - Chi nhánh tỉnh Hà Nam ngày 09/11/2021, thời hạn 3 tháng số tiền 20.176.000.000 VND.

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	146.382.526.868	201.610.872.569
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	91.718.642.400	135.205.340.300
- Ban QLDA Thanh Liêm - Cụm CN Kịch Khê Giai đoạn I	-	33.846.063.000
- Ban QLDA XD TP Phủ Lý- SN, HTKT Cụm Kịch Khê I	41.900.000.000	41.900.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	36.368.257.700	35.698.460.000
- Công ty TNHH Phát triển xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	13.450.384.700	23.760.817.300
Phải thu khách hàng khác	54.663.884.468	66.405.532.269
Cộng	146.382.526.868	201.610.872.569

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

- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	36.368.257.700	35.698.460.000
Cộng	36.368.257.700	35.698.460.000

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
- Công ty TNHH TM & XD Sơn Huyền	8.999.999.900	-
- Công ty TNHH Phương Lâm	-	4.012.408.446
- Các công ty khác	7.892.160.473	8.661.378.641
Cộng	16.892.160.373	12.673.787.087

5.4 Phải thu khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	651.691.557	-	152.142.149	-
- Phải thu khác	501.721.557	-	5.691.129	-
- Tạm ứng	132.918.000	-	110.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	17.052.000	-	17.052.000	-
- Các khoản phải thu khác	-	-	19.399.020	-
- Các khoản chi hộ	-	-	-	-
b) Dài hạn	521.274.167.121	-	470.548.075.024	-
- Phải thu dài hạn khác	520.711.072.752	-	470.147.366.152	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	29.462.293.600	-	4.000.000.000	-
+ Tiền GPMB (2)	479.959.525.152	-	466.147.366.152	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (3)	4.000.000.000	-	-	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (4)	7.289.254.000	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	563.094.369	-	400.708.872	-
Cộng	521.925.858.678	-	470.700.217.173	-

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN**

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

Đơn vị tính: VND

c) Phải thu khác là các bên liên quan

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

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

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

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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	11.442.748.893	-	4.063.463.399	-
Chi phí SXKD dở dang	92.838.210.097	-	72.162.339.974	-
Thành phẩm nhập kho	1.497.280.787	-	1.378.277.173	-
Hàng hóa	5.887.546.422	-	1.270.237.082	-
Cộng	111.665.786.199	-	78.874.317.628	-

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	a) Ngắn hạn	587.118.439
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	587.118.439	-
b) Dài hạn	11.878.632.011	10.891.800.010
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.769.619.572	6.963.875.306
- Chi phí trả trước dài hạn khác	5.109.012.439	3.927.924.704
Cộng	12.465.750.450	10.891.800.010

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

	31/12/2021	01/01/2021
	- Xây dựng cơ bản	575.728.082.614
+ Khách sạn Đồng Văn	-	1.815.663.203
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	4.094.310.415	2.776.094.454
+ Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền	1.084.436.364	17.000.000
+ Dự án xây dựng Gara ô tô	743.825.273	-
+ Dự án khách sạn, trung tâm bến xe Thành Đạt	2.228.502.480	981.616.518
+ Dự án xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	567.577.008.082	783.863.933.634
Cộng	575.728.082.614	789.454.307.809

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN**5.8 . NỢ XẤU**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn	37.932.713.969	25.457.780.390	(12.474.933.579)	1.162.449.840
+ Ban GPMB BHTH và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	5.931.500	-	(5.931.500)	5.931.500
+ Công ty Cổ phần Tasco Trường Phát	200.001.840	-	(200.001.840)	200.001.840
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(174.182.500)	174.182.500
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	512.020.000	-	(512.020.000)	512.020.000
+ Trường THPT Phỷ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000
+ UBND thị trấn Kien Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000
+ Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu chế biến Bình Nghĩa	71.461.000	-	(71.461.000)	-
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đức Phát	50.006.030	-	(50.006.030)	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	(24.700.000)	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Naooc Việt	5.890.000	-	(5.890.000)	-
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	(57.300.000)	-
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	57.800.001	-	(57.800.001)	-
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	40.389.998	-	(40.389.998)	-
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	(61.245.000)	-
+ Xí nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	(33.214.400)	-
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	36.368.257.700	25.457.780.390	(10.910.477.310)	-
Cộng	37.932.713.969	25.457.780.390	(12.474.933.579)	1.162.449.840

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

5.9 Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****01/01/2021****31/12/2021**

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	176.804.868.620	176.804.868.620	-	197.128.098.251	197.128.098.251	-
Cộng	176.804.868.620	176.804.868.620	-	197.128.098.251	197.128.098.251	-

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính : VND

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 05/03/2019 số tiền gốc là 4.556.894.251 VND và lãi nhập gốc là 309.868.809 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2019 số tiền gốc là 253.000.000 VND, lãi nhập gốc là 35.105.560 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030070446762 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 28/07/2020, thời hạn 6 tháng, số tiền 30.000.000 VND, lãi nhập gốc 1.650.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030078130764 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 29/07/2021, thời hạn 6 tháng, số tiền 30.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030078131418 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 29/07/2021, thời hạn 6 tháng, số tiền 30.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 030078323562 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 12/08/2021, thời hạn 6 tháng, số tiền 40.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0038/05082021/HĐTGT/SHB.113000 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nam ngày 05/08/2021, thời hạn 6 tháng, số tiền 20.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 223/DONGVANIII/HĐTGT/K.KHDNL mở tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ngày 05/08/2021, thời hạn 12 tháng, số tiền 20.000.000 VND.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào Công ty liên kết				
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	26.983.261.842	39%	30.570.060.525
Cộng	39.000.000.000	26.983.261.842		30.570.060.525

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	185.609.552.312	99.130.869.645	51.335.569.768	1.146.412.727	4.123.733.214	341.346.137.666
Tăng trong năm	3.460.184.038	800.000.000	3.204.545.455	86.363.636	325.450.000	7.876.543.129
- Mua trong năm	-	800.000.000	3.204.545.455	86.363.636	325.450.000	4.416.359.091
- Đầu tư XDCB hoàn thành	3.460.184.038	-	-	-	-	3.460.184.038
Giảm trong năm	(6.674.802.472)	-	(10.460.309.426)	-	-	(17.135.111.898)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(2.374.885.200)	-	-	-	-	(2.374.885.200)
- Thanh lý, nhượng bán	(4.299.917.272)	-	(10.460.309.426)	-	-	(14.760.226.698)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	182.394.933.878	99.930.869.645	44.079.805.797	1.232.776.363	4.449.183.214	332.087.568.897
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	13.744.811.950	38.397.701.936	27.573.385.657	741.902.914	4.123.733.214	84.581.535.671
Tăng trong năm	6.724.307.404	9.246.149.680	5.532.301.120	72.947.175	-	21.575.705.379
- Số khấu hao trong năm	6.724.307.404	9.246.149.680	5.532.301.120	72.947.175	-	21.575.705.379
Giảm trong năm	(330.499.820)	-	(9.551.238.208)	-	-	(9.881.738.028)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(25.344.400)	-	-	-	-	(25.344.400)
- Thanh lý, nhượng bán	(305.155.420)	-	(9.551.238.208)	-	-	(9.856.393.628)
Số dư cuối năm	20.138.619.534	47.643.851.616	23.554.448.569	814.850.089	4.123.733.214	96.275.503.022
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	171.864.740.362	60.733.167.709	23.762.184.111	404.509.813	-	256.764.601.995
2. Tại ngày cuối năm	162.256.314.344	52.287.018.029	20.525.357.228	417.926.274	325.450.000	235.812.065.875

- Giá trị còn lại của Tài sản thế chấp cầm cố tại ngày 31/12/2021:

34.142.922.906 VND

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng tại ngày 31/12/2021:

31.095.193.598 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2021
Nguyên giá	646.978.821.960	193.497.911.501	-	840.476.733.461
Cơ sở hạ tầng	646.978.821.960	193.497.911.501	-	840.476.733.461
- Đầu tư XDCB hoàn thành		191.123.026.301		191.123.026.301
- Chuyển từ TSCĐHH sang		2.374.885.200		2.374.885.200
Giá trị hao mòn lũy kế	(640.640.119.851)	(175.272.535.967)	-	(815.912.655.818)
Cơ sở hạ tầng	(640.640.119.851)	(175.272.535.967)	-	(815.912.655.818)
- Số khấu hao trong năm		(175.247.191.567)		(175.247.191.567)
- Khấu hao chuyển từ TSCĐHH sang		(25.344.400)		(25.344.400)
Giá trị còn lại	6.338.702.109	18.225.375.534	-	24.564.077.643
Cơ sở hạ tầng	6.338.702.109	18.225.375.534		24.564.077.643

5.12 Lợi thế thương mại**a) Ngắn hạn****b) Dài hạn****Giá trị lợi thế thương mại đầu năm** 17.678.915.267

Lợi thế thương mại tăng trong năm -

Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm 2.209.864.407

Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày**cuối năm tài chính** 15.469.050.860**Cộng** 15.469.050.860**5.13 Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	101.287.492.701	101.287.492.701	198.799.649.959	198.799.649.959
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	62.528.444.450	62.528.444.450	92.215.801.093	92.215.801.093
- Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	-	-	4.312.456.630	4.312.456.630
- Công ty TNHH Huấn Thu	3.500.000.000	3.500.000.000,00	12.874.065.000	12.874.065.000
- Công ty TNHH Sản xuất và TM Huyện Quý	-	-	11.790.049.063	11.790.049.063
- Trung tâm Phát triển Quý Đất huyện Duy Tiên	26.631.000.000	26.631.000.000	26.631.000.000	26.631.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà	17.709.617.400	17.709.617.400	19.237.110.000	19.237.110.000
- Công ty TNHH Xuân Tường	3.686.601.250	3.686.601.250	10.813.294.600	10.813.294.600
- Công ty TNHH Phong Dân	6.000.000.000	6.000.000.000	6.600.000	6.600.000
- Công ty TNHH Xây dựng Phúc Huỳnh	5.001.225.800	5.001.225.800	6.551.225.800	6.551.225.800
Các khoản phải trả người bán khác	38.759.048.251	38.759.048.251	106.583.848.866	106.583.848.866
Cộng	101.287.492.701	101.287.492.701	198.799.649.959	198.799.649.959

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn**c) Phải trả người bán là các bên liên quan**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT	28.618.399.800	28.618.399.800
- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	50.798.017.600	50.798.017.600
- Công ty TNHH YKK Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	77.124.846.870	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	6.317.264.010	5.414.742.913
Cộng	162.858.528.280	84.831.160.313

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

a) Phải nộp	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	31/12/2021
- Thuế GTGT	1.456.724.196	72.781.611.184	71.378.743.734	2.859.591.646
- Thuế TNDN	49.905.357.626	51.364.572.630	51.342.177.211	49.927.753.045
- Thuế TNCN	17.821.705	1.863.482.923	825.065.818	1.056.238.810
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	72.984.174	301.556.419	204.382.117	170.158.476
- Thuế Tài nguyên	1.962.630.000	7.404.071.218	7.781.649.546	1.585.051.672
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.047.859.115	3.351.751.884	3.664.810.999	734.800.000
Cộng	54.463.376.816	137.067.046.258	135.196.829.425	56.333.593.649

b) Phải thu	01/01/2021	Số phải thu	Số đã thu/ bù trừ trong năm	31/12/2021
- Thuế GTGT	-	-	-	-
- Thuế TNDN	280.832.041	-	275.709.050	5.122.991
Cộng	280.832.041	-	275.709.050	5.122.991

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

5.16 Chi phí phải trả**a) Ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
- Trích trước chi phí kiểm toán	187.000.000	185.000.000
- Chi phí thi công phải trả	6.479.362.246	16.905.464.014
- Chi phí lãi vay	-	20.958.904

b) Dài hạn

- Chi phí thi công phải trả	424.547.284.202	723.034.074.560
Cộng	431.213.646.448	740.145.497.478

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021	01/01/2021
5.17 Các khoản phải trả khác	12.224.495.781	54.154.916.994
a) Ngắn hạn	12.054.787.000	48.862.737.469
- Nhận ký quỹ, ký cược	1.356.175	-
- Bảo hiểm xã hội	244.112	-
- Bảo hiểm y tế	108.494	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	168.000.000	5.292.179.525
- Phải trả phải nộp khác	-	5.242.179.525
+ <i>Phải trả về cổ tức</i>	-	-
+ <i>Các khoản phải trả khác</i>	168.000.000	50.000.000
b) Dài hạn	49.148.444.793	50.945.490.113
- Phải trả dài hạn khác	48.836.417.793	49.566.917.793
+ Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	2.191.500.000	2.191.500.000
+ Công ty TNHH Đồng Phát (**)	-	730.500.000
+ Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	24.759.141.793	24.759.141.793
+ Phải trả Ngân sách Nhà nước (**)	21.885.776.000	21.885.776.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	312.027.000	1.378.572.320
Cộng	61.372.940.574	105.100.407.107

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
5.18 Dự phòng phải trả	-	-
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	196.049.710.005	161.353.103.587
- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ	196.049.710.005	161.353.103.587
Cộng	196.049.710.005	161.353.103.587

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

5.19 Vay và nợ thuế tài chính

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

01/01/2021

31/12/2021

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	131.211.944.099	131.211.944.099	135.052.414.000	71.635.846.271	67.795.376.370	67.795.376.370
Vay ngân hàng VND	75.590.119.099	75.590.119.099	75.604.589.000	34.945.846.271	34.931.376.370	34.931.376.370
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	17.289.254.000	17.289.254.000	17.289.254.000	9.300.000.000	9.300.000.000	9.300.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (2)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (3)	23.800.865.099	23.800.865.099	23.815.335.000	21.145.846.271	21.131.376.370	21.131.376.370
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (4)	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (5)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	840.000.000	840.000.000	840.000.000	1.290.000.000	1.290.000.000	1.290.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	-	-	-	450.000.000	450.000.000	450.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (7)	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác (6)	54.781.825.000	54.781.825.000	58.607.825.000	35.400.000.000	31.574.000.000	31.574.000.000
- Vũ Đức Quý	5.000.000.000	5.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Đinh Thị Phương Thảo	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Nguyễn Mạnh Thắng	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Ngọc Thủy	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Nga	-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
- Dương Thị Thanh Xuân	-	-	-	3.400.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000
- Dương Thị Thu Hiền	7.000.000.000	7.000.000.000	10.000.000.000	3.000.000.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

	Mẫu số B 09-DN/HN		
- Nguyễn Thị Tuyết	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Kim Chung	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	11.081.825.000	11.081.825.000	8.407.825.000
- Ông Nguyễn Văn Phụng	3.700.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	-	-	4.500.000.000
b) Vay dài hạn	11.528.162.000	11.528.162.000	67.080.080.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	-	-	900.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (7)	1.960.000.000	1.960.000.000	840.000.000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (8)	9.568.162.000	9.568.162.000	340.080.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	65.000.000.000
Cộng	142.740.106.099	142.740.106.099	138.715.926.271
Vay và nợ thuế tài chính là bên liên quan	114.403.618.370	114.403.618.370	114.403.618.370
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	11.081.825.000	11.081.825.000	8.407.825.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	-	-	4.500.000.000
Cộng	21.081.825.000	21.081.825.000	18.407.825.000
Cộng	142.740.106.099	142.740.106.099	146.403.618.370
Vay và nợ thuế tài chính là bên liên quan	114.403.618.370	114.403.618.370	114.403.618.370
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	11.081.825.000	11.081.825.000	8.407.825.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	-	-	4.500.000.000
Cộng	21.081.825.000	21.081.825.000	18.407.825.000
Cộng	142.740.106.099	142.740.106.099	146.403.618.370

Chi tiết các khoản vay như sau:

(1) Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2021-HĐCVTL/NHCT384-THANHDAT ngày 05/08/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, tổng hạn mức 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí thực hiện thi công công trình theo hợp đồng kinh tế số 25/HĐKT-HAPDIC ngày 06/09/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam, tài sản đảm bảo là các sổ tiền gửi tiết kiệm của bà Nguyễn Thanh Tâm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

- (1) Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2021-HĐCVTL/NHCT384-THANHDAT ngày 25/08/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, tổng hạn mức 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo hợp đồng số 35/2020/HĐ-GPMB ngày 02/12/2020 với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên, tài sản đảm bảo là các sổ tiền gửi tiết kiệm của bà Nguyễn Thanh Tâm.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2021/432110/HĐTD ngày 18/05/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 40.000.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, tài sản đảm bảo là thẻ tiết kiệm thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thanh Tâm.
- (3) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 162/20/HĐHM/5C92 ngày 12/05/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 12/03/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 21.150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán chi phí ngân hàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là bất động sản của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm.
- (3) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 325/21/HĐHM/NG71 ngày 11/06/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 26.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, lãi suất vay quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tài sản đảm bảo là các sổ tiết kiệm của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm, vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương - bà Phạm Thị Loan và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm.
- (4) Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 412/21/HĐHM/NQ71 ngày 17/12/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba.
- (5) Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 01/2021/HĐHM/NQ71 ngày 08/06/2021 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba.
- (6) Vay cá nhân và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Trí Dũng là các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng, không lãi suất và không có tài sản thế chấp.
- (7) Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 138/20/HĐHM/5C92 ngày 28/04/2020 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng số tiền cho vay là : 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ, mục đích vay: thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 0015/20200401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển máy Việt Nam, tài sản đảm bảo là 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.
- (8) Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019, số tiền vay: 10.942.888.002 VNĐ, thời hạn vay là 21 năm, lãi suất: 2%/năm, mục đích vay: thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết, tài sản đảm bảo: nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	245.809.970.000	162.972.102.401	-	118.143.604.412	526.925.676.813
Tăng vốn năm trước	29.145.560.000	-	-	-	29.145.560.000
Lãi trong năm trước	-	63.693.261.199	-	115.714.152.374	179.407.413.573
Tăng khác	-	-	31.131.035.207	-	31.131.035.207
Phân phối lợi nhuận	-	(38.554.589.756)	-	(73.604.794.881)	(112.159.384.637)
Giảm khác	-	(558.762.170)	-	-	-
Số dư đầu năm nay	274.955.530.000	187.552.011.674	31.131.035.207	160.252.961.905	653.891.538.786
Tăng vốn trong năm (*)	32.404.720.000	-	-	-	32.404.720.000
Lãi trong năm	-	66.586.085.071	-	119.193.005.418	185.779.090.489
Tăng khác	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	(44.580.382.839)	37.437.704.057	(79.273.834.808)	(86.416.513.590)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	307.360.250.000	209.557.713.906	68.568.739.264	200.172.132.515	785.658.835.685

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

(*) Chi tiết như sau

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi:	1.182.744.851
Trích quỹ đầu tư phát triển:	37.437.704.057
Trả cổ tức	8.248.665.900
Phát hành tăng vốn bằng nguồn lợi nhuận sau thuế	27.494.720.000
Phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế	4.910.000.000
Tổng	79.273.834.808

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2020	31/12/2021	01/01/2021
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cương	29,97%	89.152.800.000	71.980.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,00%	15.423.000.000	12.300.000.000
- Các đối tượng khác	65,03%	202.784.450.000	161.529.970.000
Cộng	100%	307.360.250.000	245.809.970.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp đầu năm	274.955.530.000	245.809.970.000
- Vốn góp tăng trong năm	32.404.720.000	29.145.560.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	307.360.250.000	274.955.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	79.273.834.808	73.604.794.881

Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.736.025	24.580.997
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.736.025	24.580.997
- Cổ phiếu phổ thông	30.736.025	24.580.997
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.736.025	24.580.997
- Cổ phiếu phổ thông	30.736.025	24.580.997
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.21 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	119.193.005.418	115.714.152.374
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	28.845.750	22.060.773
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	4.132	5.245

Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	68.568.739.264	31.131.035.207
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.488.649.038	1.669.041.575
Cộng	72.057.388.302	32.800.076.782

5.22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	31/12/2021	01/01/2021
Ngoại tệ các loại		
+ USD		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	146,43	167,07
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	6.183,00	6.183,00
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	15,85	31,59
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hà Nam	10.165,00	10.165,00
- Ngân hàng Sacombank Hà Nam	1,70	1,70
Tổng	16.512	16.548

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

		Năm nay	Năm trước
6.	THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		
6.1	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	- Doanh thu bán bê tông	43.878.170.087	43.513.879.318
	- Doanh thu xây lắp	126.776.295.405	105.210.913.840
	- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	449.982.479.262	548.499.429.442
	- Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu	37.153.009.900	26.883.308.077
	- Doanh thu khác	35.515.104.034	23.410.732.863
	Cộng	693.305.058.688	747.518.263.540
	Doanh thu các bên liên quan	608.907.000	629.167.000
	- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	608.907.000	629.167.000
	Cộng	608.907.000	629.167.000
6.2	Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
	Giảm giá hàng bán	-	2.880.106.950
	Cộng	-	2.880.106.950
6.3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	- Giá vốn bán bê tông	41.135.182.060	37.974.860.677
	- Giá vốn xây lắp	112.067.992.611	51.101.057.112
	- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	180.355.315.286	273.380.951.472
	- Giá vốn bán hàng hóa xăng dầu	36.024.925.487	24.941.858.455
	- Giá vốn khác	28.027.733.439	53.750.519.356
	Cộng	397.611.148.883	441.149.247.072
6.4	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền gửi, cho vay	9.515.817.529	6.638.041.440
	Cộng	9.515.817.529	6.638.041.440
6.5	Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền vay	3.966.347.283	3.592.026.263
	Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.248.500	17.405.031
	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		552.985
	Cộng	3.967.595.783	3.609.984.279
6.6	Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	2.288.863.974	47.848.482
	- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	3.994.761.852	170.333.336
	- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	6.283.625.826	218.181.818
	Thu bồi thường bảo hiểm	-	71.732.000
	Các khoản thu nhập khác	85.740.426	-
	Cộng	2.374.604.400	119.580.482
6.7	Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	268.162.127	174.942.322
	- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	909.071.218	4.874.942.322
	- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	640.909.091	4.700.000.000
	Phạt chậm nộp	48.271.977	426.780.090
	Các khoản phạt vi phạm hành chính	389.617.829	674.308.140
	Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa	50.000.000	630.000.000
	Chi ủng hộ Covid 19	300.000.000	
	Chi ủng hộ lắp camera an ninh, nông thôn	60.000.000	
	Các khoản chi phí khác	37.491.504	31.938.085
	Cộng	1.153.543.437	1.937.968.637

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
6.8 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	64.829.986.825	73.738.826.945
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:		
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	52.132.797.959	58.965.899.492
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.275.491.397	566.713.601
Chi phí nhân công	3.811.130.797	3.239.807.810
Dự phòng chi phí sửa chữa		55.159.378.081
Chi phí dự phòng	46.196.090.157	-
Chi phí thuê mặt bằng	850.085.608	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.697.188.866	14.772.927.453
Các khoản chi phí bán hàng:	796.854.400	407.723.647
Chi phí nhân công	630.610.998	218.996.496
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.789.974	84.015.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.252.532	68.069.008
Chi phí bằng tiền khác	22.200.896	36.642.447
6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	245.521.777.230	183.447.858.035
Chi phí nhân công	36.443.481.877	12.007.172.267
Chi phí khấu hao tài sản cố định	196.822.896.946	287.013.868.393
Chi phí dự phòng	46.196.090.157	55.159.378.081
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.977.522.848	56.751.353.269
Chi phí bằng tiền khác	6.892.543.275	25.440.266.883
Cộng	549.854.312.333	619.819.896.928
6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	4.534.647.632	6.304.466.558
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	46.648.825.935	44.742.973.885
+ Công ty TNHH Thương mại Bến xe Thành Đạt	181.099.063	-
	51.364.572.630	51.047.440.443
7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT		
7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
7.2 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng		
7.3 Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	134.212.414.000	166.698.531.006
Cộng	134.212.414.000	166.698.531.006
7.4 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay	Năm trước
- Số tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	137.875.926.271	129.644.382.788
Cộng	137.875.926.271	129.644.382.788
8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC		
8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác		
8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

Năm 2021

Chỉ tiêu	Bán bê tông	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	43.878.170.087	126.776.295.405	449.982.479.262	35.515.104.034	693.305.058.688
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Giá vốn	41.135.182.060	112.067.992.611	180.355.315.286	28.027.733.439	397.611.148.883
Lợi nhuận gộp	2.742.988.027	14.708.302.794	269.627.163.976	7.487.370.595	295.693.909.805
Tổng tài sản					1.943.872.087.084
Nợ phải trả					1.158.213.251.399
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					10.740.024.205
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					206.531.368.095
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)					-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Năm 2020	Chỉ tiêu	Bán bê tông	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
	Doanh thu	43.513.879.318	105.210.913.840	548.499.429.442	23.410.732.863	747.518.263.540
	Giảm trừ doanh thu	-	2.880.106.950	-	-	2.880.106.950
	Giá vốn	37.974.860.677	51.101.057.112	273.380.951.472	53.750.519.356	441.149.247.072
	Lợi nhuận gộp	5.539.018.641	51.229.749.778	275.118.477.970	(30.339.786.493)	303.488.909.518
	Tổng tài sản					2.148.458.767.116
	Nợ phải trả					1.494.567.228.330
	Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					179.382.004.431
	Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					292.001.397.321
	Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)					-

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

8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

8.4 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính

8.5 Công cụ tài chính

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

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

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

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

(i) Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về ngoại tệ

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

(ii) Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN**

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

Đơn vị tính: VND

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

Tiền gửi ngân hàng

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

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
31/12/2021			
Giá trị ghi sổ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.581.787.362	-	50.581.787.362
Phải thu khách hàng	146.382.526.868	-	146.382.526.868
Đầu tư	176.804.868.620	26.983.261.842	203.788.130.462
Phải thu khác	651.691.557	521.274.167.121	521.925.858.678
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.474.933.579)	-	(12.474.933.579)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-
Tổng cộng	361.945.940.828	548.257.428.963	910.203.369.791
Các khoản vay và nợ	131.211.944.099	11.528.162.000	142.740.106.099
Phải trả người bán	101.287.492.701	-	101.287.492.701
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18.890.858.027	473.695.728.995	492.586.587.022
Tổng cộng	251.390.294.827	485.223.890.995	736.614.185.822
Chênh lệch thanh khoản thuần	110.555.646.001	63.033.537.968	173.589.183.969
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2021			
Giá trị ghi sổ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.271.125.989	-	44.271.125.989
Phải thu khách hàng	201.610.872.569	-	201.610.872.569
Đầu tư	197.128.098.251	30.570.060.525	227.698.158.776
Phải thu khác	152.142.149	470.548.075.024	470.700.217.173
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Tổng cộng	441.999.789.118	501.118.135.549	943.117.924.667

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN**

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

Đơn vị tính: VND

Các khoản vay và nợ	67.795.376.370	78.608.242.000	146.403.618.370
Phải trả người bán	198.799.649.959		198.799.649.959
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	71.266.339.912	773.979.564.673	845.245.904.585
Tổng cộng	337.861.366.241	852.587.806.673	1.190.449.172.914
Chênh lệch thanh khoản thuần	104.138.422.877	(351.469.671.124)	(247.331.248.247)

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

(iv) Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	01/01/2021	31/12/2021	01/01/2021
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.581.787.362	44.271.125.989	50.581.787.362	44.271.125.989
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	176.804.868.620	197.128.098.251	176.804.868.620	197.128.098.251
Phải thu khách hàng và phải thu khác	668.308.385.546	671.148.639.902	655.833.451.967	669.986.190.062
Tài sản khác	604.696.355.307	814.461.649.547	604.696.355.307	814.461.649.547
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	203.788.130.462	227.698.158.776	(*)	(*)
Tổng cộng	1.653.597.739.935	1.910.436.546.476	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	142.740.106.099	146.403.618.370	142.740.106.099	146.403.618.370
Phải trả người bán	101.287.492.701	198.799.649.959	101.287.492.701	198.799.649.959
Phải trả khác	61.372.940.574	105.100.407.107	61.372.940.574	105.100.407.107
Tổng cộng	305.400.539.374	450.303.675.436	305.400.539.374	450.303.675.436

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2021 và ngày 01/01/2021. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cương	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Hà Nam	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng đến ngày 03/07/2021
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Hà Nam	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Hà Nội	Thành viên HĐQT
Ông Trần Việt Đức	Hà Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Hà Nam	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Quang Anh	Hà Nam	Trưởng ban kiểm soát

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B 09-DN/HN**

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

Đơn vị tính: VND

Ông Nguyễn Đức Dụ	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Ông Phạm Văn Hà	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Cùng thành viên chủ chốt

Ngoài ra, còn các bên liên quan là các cá nhân có liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát như vợ, chồng, con.... theo pháp luật quy định.

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Bán hàng hóa dịch vụ	669.797.700
<u>Lương và thù lao chi trả trong năm cho các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát</u>		

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	430.767.456
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	91.205.385
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc đến ngày 03/07/2021	79.234.338
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	58.873.154
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	58.660.615
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên ban Kiểm soát	88.640.000
Ông Phạm Văn Hà	Thành viên ban Kiểm soát	70.787.115
Ông Nguyễn Đại Dương	Phó Giám đốc công ty con	297.553.383
Ông Phạm Trung Kiên	Phó Giám đốc công ty con	59.957.100
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Giám đốc công ty con	19.985.700
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Giám đốc công ty con	149.225.454
Tổng cộng		<u>1.404.889.700</u>

8.7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

8.8 Thông tin về hoạt động liên tục

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

8.9 Những thông tin khác

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

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

**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: 22./2022/CV

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

V/v: Giải trình chênh lệch LNST năm
2021

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội**

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt
Địa chỉ trụ sở chính : Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
Mã chứng khoán : DTD

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính 2021 đã kiểm toán của Công ty có chênh lệch quá 5% so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2021, cụ thể như sau:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán là 99.306.630.692 đồng, giảm 5,36% so với LNST lũy kế tại BCTC riêng Quý IV năm 2021 là 104.927.021.902 đồng.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán là 185.779.090.489 đồng, giảm 6,11% so với LNST lũy kế tại BCTC hợp nhất Quý IV năm 2021 là 197.865.370.263 đồng.

Nguyên nhân: Chênh lệch giảm LNST trên 5% trước và sau kiểm toán

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2021:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán là 344.117.981.905 đồng, lớn hơn 4.196.980.000 đồng, tương đương 1,23% so với Lũy kế doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên BCTC riêng Quý IV năm 2021 là 339.921.001.905 đồng. Đồng thời, giá vốn trên BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán cũng tăng cao hơn so với BCTC riêng Quý IV năm 2021. Trong đó, tỷ lệ tăng của giá vốn là nhiều hơn so với mức tăng doanh thu (Cụ thể: giá vốn bê tông, giá vốn xây lắp và các giá vốn khác đều tăng).

Ngoài ra, chi phí tài chính trên BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán cũng có cao hơn tương đối so với BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán, dẫn tới mức LNST trên



BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán thấp hơn so với lũy kế chỉ tiêu này trên BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán. Còn lại, các hoạt động khác của công ty không có sự chênh lệch lớn nào giữa BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán và BCTC riêng năm 2021 đã kiểm toán.

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán là 693.305.058.688 đồng, lớn hơn 4.196.980.000 đồng, tương đương 0,61% so với Lũy kế doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên BCTC hợp nhất Quý IV năm 2021 là 689.108.078.688 đồng. Đồng thời, giá vốn trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán cũng tăng cao hơn so với BCTC hợp nhất Quý IV năm 2021. Trong đó, lệ tăng giá vốn là nhiều hơn so với mức tăng doanh thu (Cụ thể: giá vốn bê tông tăng).

Ngoài ra chi phí quản lý doanh nghiệp trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán cũng cao hơn đến 12.168.854.925 đồng, dẫn tới mức LNST trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán thấp hơn so với lũy kế chỉ tiêu này trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán. Còn lại, các hoạt động khác của công ty không có sự chênh lệch lớn nào giữa BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán.

Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty có chênh lệch quá 5% so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2021.

Trân trọng!

Nơi nhận

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

