

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

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

Kèm theo

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



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc</b>	2 - 4
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	5 - 6
<b>3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 38

# 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 riêng 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 từ 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 |

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

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

**3. Trụ sở**

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

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

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

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

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 sự kiện quan trọng 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 riêng 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 riêng 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 riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng 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 riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

## 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 (tiếp theo)

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

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

Ban 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 riêng của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

Số: 32-1/2022/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



---

**Dương Thị Thảo**  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 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 Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>244.309.995.928</b>	<b>270.300.821.564</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>10.797.405.208</b>	<b>14.308.238.069</b>
1. Tiền	111		10.797.405.208	14.308.238.069
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.9</b>	<b>5.154.868.620</b>	<b>4.827.098.251</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.154.868.620	4.827.098.251
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>121.992.363.884</b>	<b>173.466.784.711</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	108.780.309.053	165.382.955.944
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	14.280.480.642	9.226.879.587
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	496.030.458	19.399.020
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(1.564.456.269)	(1.162.449.840)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>105.778.239.777</b>	<b>77.604.080.546</b>
1. Hàng tồn kho	141		105.778.239.777	77.604.080.546
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>587.118.439</b>	<b>94.619.987</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	587.118.439	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	-	94.619.987
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>502.181.037.066</b>	<b>483.013.039.161</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>41.314.641.969</b>	<b>4.400.708.872</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	41.314.641.969	4.400.708.872
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>130.679.689.441</b>	<b>147.150.313.464</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	130.679.689.441	147.150.313.464
- Nguyên giá	222		213.517.265.296	222.561.141.923
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.837.575.855)	(75.410.828.459)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>5.922.572.052</b>	<b>4.608.757.657</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.922.572.052	4.608.757.657
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>319.658.161.842</b>	<b>323.211.258.679</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		292.674.900.000	292.674.900.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		39.000.000.000	39.000.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(12.016.738.158)	(8.463.641.321)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.605.971.762</b>	<b>3.642.000.489</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	4.605.971.762	3.642.000.489
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>746.491.032.994</b>	<b>753.313.860.725</b>



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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>294.797.034.801</b>	<b>392.677.827.324</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>259.191.596.801</b>	<b>354.261.809.324</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	40.626.182.236	129.011.647.876
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	95.146.617.260	135.568.560.313
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	9.679.315.960	9.702.581.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	6.641.362.246	17.065.464.014
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	168.000.000	5.292.179.525
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	106.930.119.099	57.621.376.370
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>35.605.438.000</b>	<b>38.416.018.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	24.077.276.000	24.807.776.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	11.528.162.000	13.608.242.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>451.693.998.193</b>	<b>360.636.033.401</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>451.693.998.193</b>	<b>360.636.033.401</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		307.360.250.000	274.955.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		307.360.250.000	274.955.530.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		144.333.748.193	85.680.503.401
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.027.117.501	2.597.154.552
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		99.306.630.692	83.083.348.849
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>746.491.032.994</b>	<b>753.313.860.725</b>

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập



Dương Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

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

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

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

Mẫu số B 02-DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>344.117.981.905</b>	<b>297.933.805.449</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	2.861.586.402
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10		<b>344.117.981.905</b>	<b>295.072.219.047</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	302.347.802.493	242.781.626.143
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>41.770.179.412</b>	<b>52.290.592.904</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	81.962.442.097	71.954.322.912
7. Chi phí tài chính	22	6.5	5.956.758.812	8.164.635.116
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.403.661.975	3.301.296.109
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	13.051.124.418	13.150.096.275
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>104.724.738.279</b>	<b>102.930.184.425</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	184.320.001	119.580.482
12. Chi phí khác	32	6.7	1.067.779.956	1.371.450.999
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	40		<b>(883.459.955)</b>	<b>(1.251.870.517)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>103.841.278.324</b>	<b>101.678.313.908</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	4.534.647.632	6.304.466.559
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	60		<b>99.306.630.692</b>	<b>95.373.847.349</b>

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập



Dương Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Mẫu số B 03-DN

*Theo phương pháp gián tiếp*

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>103.841.278.324</b>	<b>101.678.313.908</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		16.977.985.604	15.944.216.364
- Các khoản dự phòng	03		3.955.103.266	4.863.339.007
- 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		(81.794.279.970)	(71.935.028.535)
- Chi phí lãi vay	06		2.403.661.975	3.301.296.109
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>45.383.749.199</b>	<b>53.852.136.853</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.253.101.288	(49.895.404.298)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28.174.159.231)	12.281.110.541
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(142.204.051.793)	44.386.233.191
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.551.089.712)	(379.526.270)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.403.661.975)	(3.301.296.109)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.410.853.710)	(7.115.413.165)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(121.106.965.934)</b>	<b>49.827.840.743</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.759.444.575)	(35.762.202.869)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		740.909.091	418.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(327.770.369)	(4.889.385.395)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	4.872.181.395
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(39.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		81.962.442.097	71.954.322.912
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>78.616.136.244</b>	<b>(2.406.902.139)</b>

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

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

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

Mẫu số B 03-DN

*Theo phương pháp gián tiếp*

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		108.104.589.000	50.851.341.870
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(60.875.926.271)	(88.201.823.500)
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>38.979.996.829</b>	<b>(44.566.800.605)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(3.510.832.861)</b>	<b>2.854.137.999</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>14.308.238.069</b>	<b>11.454.100.070</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>10.797.405.208</b>	<b>14.308.238.069</b>

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Thu Hiền

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Mẫu số B09-DN**

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

**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 21 cấp ngày 09 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 chuyên 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.

**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.

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2021 là: 102 người.

**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 RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B09-DN**

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

**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**

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 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.

### **4.3. Nợ phải thu**

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc 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 theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

#### **4.4. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được 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 số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông



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

Mẫu số B09-DN

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

tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 30 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**

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

***Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:***

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

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

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

**4.7. Chi phí trả trước**

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

**4.8. Nợ phải trả**

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

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

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

Mẫu số B09-DN

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

**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.

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

**4.12. 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**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm...: 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%

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ 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. Bù trừ các công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

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

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

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

#### **4.16. Các bên liên quan**

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

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

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

**Mẫu số B09-DN**

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

trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

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

Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ được trình bày ở Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ số 8.6.

**4.17. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

**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.

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

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

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

Mẫu số B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Tiền mặt	2.406.730.637	1.511.669.876
Tiền gửi ngân hàng	8.390.674.571	12.796.568.193
<b>Cộng</b>	<b>10.797.405.208</b>	<b>14.308.238.069</b>

**5.2 Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>108.780.309.053</b>	<b>165.382.955.944</b>
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	55.350.384.700	99.506.880.300
- Ban QLDA Xây dựng thành phố Phủ Lý - Cụm CN Kien Khê I	41.900.000.000	41.900.000.000
- Ban QLDA Thanh Liêm - Cụm CN Kien Khê giai đoạn I	-	33.846.063.000
- Công ty TNHH Phát triển xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	13.450.384.700	23.760.817.300
Phải thu khách hàng khác	53.429.924.353	65.876.075.644
<b>Cộng</b>	<b>108.780.309.053</b>	<b>165.382.955.944</b>
<b>b) Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>1.316.748.112</b>	<b>813.523.800</b>
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bến xe Thành Đạt	1.316.748.112	813.523.800

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
- Công ty TNHH Phương Lâm	-	4.012.408.446
- Công ty TNHH TM & XD Sơn Huyền	8.999.999.900	-
- Các công ty khác	5.280.480.742	5.214.471.141
<b>Cộng</b>	<b>14.280.480.642</b>	<b>9.226.879.587</b>

**5.4 Phải thu khác**

	<b>31/12/2021</b>		<b>01/01/2021</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>496.030.458</b>	<b>496.030.458</b>	<b>19.399.020</b>	-
- Phải thu khác	496.030.458	496.030.458	-	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	-	-	19.399.020	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>41.314.641.969</b>	-	<b>4.400.708.872</b>	-
- Phải thu khác	40.751.547.600	-	4.000.000.000	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	29.462.293.600	-	4.000.000.000	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (ii)	4.000.000.000	-	-	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (iii)	7.289.254.000	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn	563.094.369	-	400.708.872	-

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 09-DN**

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

Đơn vị tính: VND

**c) Phải thu khác là các bên liên quan**

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

(ii) 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".

(iii) 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	-
<b>Cộng</b>	<b>105.778.239.777</b>	<b>-</b>	<b>77.604.080.546</b>	<b>-</b>

**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>587.118.439</b>	<b>-</b>
- Chi phí phân bổ lớp xe ô tô	587.118.439	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.605.971.762</b>	<b>3.642.000.489</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	476.665.000
- Chi phí trả trước của mỏ cát	4.605.971.762	3.165.335.489
<b>Cộng</b>	<b>5.193.090.201</b>	<b>3.642.000.489</b>

**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
- Dự án 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	-
<b>Cộng</b>	<b>5.922.572.052</b>	<b>4.608.757.657</b>

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

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

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

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

**5.8 . NỢ XẤU****Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
	<b>1.564.456.269</b>	-	<b>(1.564.456.269)</b>	<b>1.162.449.840</b>
<b>- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>				<b>(1.162.449.840)</b>
+ Ban GPMB BTHT 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 Kịen Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000
+ Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu ché 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 Ngọc 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)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.564.456.269</b>	-	<b>(1.564.456.269)</b>	<b>1.162.449.840</b>

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

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

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

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

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính****Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2021		01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>5.154.868.620</b>	<b>5.154.868.620</b>	-	<b>4.827.098.251</b>	-
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (i)	5.154.868.620	5.154.868.620	-	4.827.098.251	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	4.866.763.060		-	4.556.894.251	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	288.105.560		-	270.204.000	-
- Chi nhánh Hà Nam					
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>331.674.900.000</b>	<b>(*)</b>	<b>(12.016.738.158)</b>	<b>(*)</b>	<b>(8.463.641.321)</b>
- Đầu tư vào Công ty con	292.674.900.000	(*)	-	292.674.900.000	(376.444.537)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đông Văn III tỉnh Hà Nam-tỷ lệ sở hữu 65% (ii)	227.674.900.000	(*)	-	227.674.900.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt-Tỷ lệ sở hữu 100% (ii)	65.000.000.000	(*)	-	65.000.000.000	(376.444.537)
- Đầu tư vào Công ty liên kết	39.000.000.000	(*)	(12.016.738.158)	39.000.000.000	(8.087.196.784)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39%	39.000.000.000	(*)	(12.016.738.158)	39.000.000.000	(8.087.196.784)
<b>Cộng</b>	<b>336.829.768.620</b>	<b>(*)</b>	<b>(12.016.738.158)</b>	<b>336.501.998.251</b>	<b>(8.463.641.321)</b>

(i) 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.

(ii) 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.

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

- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: kinh doanh dịch vụ bán xe, bán lẻ xăng dầu các loại...
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đông Văn III tỉnh Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp.

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

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

**Các giao dịch của yếu tố của Công ty với các công ty con trong năm:**

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đông Văn III tỉnh Hà Nam và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến Xe Thành Đạt cung cấp xăng, dầu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.



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

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

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

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

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	70.731.116.508	98.327.181.745	48.616.788.638	762.321.818	4.123.733.214	222.561.141.923
Tăng trong năm	1.330.069.163			86.363.636	-	1.416.432.799
- <i>Mua trong năm</i>				86.363.636	-	86.363.636
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>	1.330.069.163	-	-	-	-	1.330.069.163
Giảm trong năm		(10.460.309.426)				(10.460.309.426)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>		(10.460.309.426)				(10.460.309.426)
Số dư cuối năm	72.061.185.671	98.327.181.745	38.156.479.212	848.685.454	4.123.733.214	213.517.265.296
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	4.540.210.025	38.760.159.967	27.256.867.797	729.857.456	4.123.733.214	75.410.828.459
Tăng trong năm	2.509.118.355	9.228.875.250	5.181.138.747	58.853.252	-	16.977.985.604
- <i>Số khấu hao trong năm</i>	2.509.118.355	9.228.875.250	5.181.138.747	58.853.252	-	16.977.985.604
Giảm trong năm	-	-	(9.551.238.208)			(9.551.238.208)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			(9.551.238.208)			(9.551.238.208)
Số dư cuối năm	7.049.328.380	47.989.035.217	22.886.768.336	788.710.708	4.123.733.214	82.837.575.855
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	66.190.906.483	59.567.021.778	21.359.920.841	32.464.362	-	147.150.313.464
2. Tại ngày cuối năm	65.011.857.291	50.338.146.528	15.269.710.876	59.974.746	-	130.679.689.441

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

34.142.922.906 VND

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

31.017.011.780 VND

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

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

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

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

**5.11 Vay và nợ thuê tài chính****Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>106.930.119.099</b>	<b>106.930.119.099</b>	<b>108.944.589.000</b>	<b>59.635.846.271</b>	<b>57.621.376.370</b>
<b>Vay ngắn hạn VND</b>	<b>66.090.119.099</b>	<b>66.090.119.099</b>	<b>66.104.589.000</b>	<b>30.445.846.271</b>	<b>30.431.376.370</b>
- 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
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	23.800.865.099	23.800.865.099	23.815.335.000	21.145.846.271	21.131.376.370
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
<b>Vay cá nhân (3)</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>27.900.000.000</b>	<b>25.900.000.000</b>
- Vũ Đức Quý	5.000.000.000	5.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000	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
- Nguyễn Mạnh Thắng	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Ngọc Thủy	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Nga	-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000
- Dương Thị Thanh Xuân	-	-	-	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	-
- 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	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>840.000.000</b>	<b>840.000.000</b>	<b>840.000.000</b>	<b>1.290.000.000</b>	<b>1.290.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (4)	-	-	450.000.000	450.000.000	450.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (5)	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000

**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 RIÊNG (tiếp theo)**

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

Mẫu số B 09-DN

<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>11.528.162.000</b>	<b>11.528.162.000</b>	<b>-</b>	<b>2.080.080.000</b>	<b>13.608.242.000</b>	<b>13.608.242.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (4)	-	-	-	900.000.000	900.000.000	900.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (5)	1.960.000.000	1.960.000.000	-	840.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (6)	9.568.162.000	9.568.162.000	-	340.080.000	9.908.242.000	9.908.242.000
<b>Cộng</b>	<b>118.458.281.099</b>	<b>118.458.281.099</b>	<b>108.944.589.000</b>	<b>61.715.926.271</b>	<b>71.229.618.370</b>	<b>71.229.618.370</b>

**Vay và nợ thuế tài chính là bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Thương mại Xây

dựng Trí Dũng

Cộng

10.000.000.000

10.000.000.000

10.000.000.000

10.000.000.000

10.000.000.000

10.000.000.000

**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.

(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 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.

(2) 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 vay tối đa 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 Cường - bà Phạm Thị Loan và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm.

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

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

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

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

**Mẫu số B 09-DN**

- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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 Tuyên - Liêm Khiết, tài sản đảm bảo: nhà máy nước sạch Liêm Tuyên - Liêm Khiết.

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

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

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

Mẫu số B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

**5.12 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
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>40.626.182.236</b>	<b>40.626.182.236</b>	<b>129.011.647.876</b>	<b>129.011.647.876</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	17.829.302.795	17.829.302.795	47.033.387.216	47.033.387.216
- Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	-	-	4.312.456.630	4.312.456.630
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý	-	-	11.790.049.063	11.790.049.063
- Công ty TNHH Huấn Thu	3.500.000.000	3.500.000.000	12.874.065.000	12.874.065.000
- Công ty TNHH Xuân Trường	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 Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	4.642.701.545	4.642.701.545	7.236.921.923	7.236.921.923
Các khoản phải trả người bán khác	22.796.879.441	22.796.879.441	81.978.260.660	81.978.260.660
<b>Cộng</b>	<b>40.626.182.236</b>	<b>40.626.182.236</b>	<b>129.011.647.876</b>	<b>129.011.647.876</b>
<b>b) Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	-	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	4.642.701.545	4.642.701.545	7.236.921.923	7.236.921.923
<b>Cộng</b>	<b>4.642.701.545</b>	<b>4.642.701.545</b>	<b>7.236.921.923</b>	<b>7.236.921.923</b>

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	9.412.935.850	50.737.400.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	6.317.264.010	5.414.742.913
<b>Cộng</b>	<b>95.146.617.260</b>	<b>135.568.560.313</b>
<b>b) Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	-	-
<b>b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>9.412.935.850</b>	<b>50.737.400.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	9.412.935.850	50.737.400.000

**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 RIÊNG (tiếp theo)**

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

**Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

**5.14 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	38.608.242.272	37.205.374.822	2.859.591.646
- Thuế TNDN	5.162.383.741	4.534.647.632	6.316.233.723	3.380.797.650
- Thuế TNCN	-	1.032.513.312	7.725.837	1.024.787.475
- Thuế bảo vệ môi trường	72.984.174	225.685.460	204.382.117	94.287.517
- Thuế tài nguyên	1.962.630.000	7.404.071.218	7.781.649.546	1.585.051.672
- Các loại thuế khác	1.047.859.115	3.305.100.885	3.618.160.000	734.800.000
<b>Cộng</b>	<b>9.702.581.226</b>	<b>3.305.100.885</b>	<b>3.618.160.000</b>	<b>9.679.315.960</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế TNDN	94.619.987	94.619.987	-	-
<b>Cộng</b>	<b>94.619.987</b>	<b>94.619.987</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**5.15 Chi phí phải trả****a) Ngắn hạn**

- Trích trước chi phí kiểm toán
- Chi phí thi công phải trả

**b) Dài hạn****Cộng**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.641.362.246</b>	<b>17.065.464.014</b>
- Trích trước chi phí kiểm toán	162.000.000	160.000.000
- Chi phí thi công phải trả	6.479.362.246	16.905.464.014
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>6.641.362.246</b>	<b>17.065.464.014</b>

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

- Cổ tức, lợi nhuận phải trả
- Các khoản phải trả khác

**Cộng****b) Dài hạn**

Phải trả dài hạn khác

- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (\*)
- Công ty TNHH Đồng Phát (\*)
- UBND tỉnh Hà Nam (\*\*)

**Cộng**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>5.074.179.525</b>
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	5.074.179.525
- Các khoản phải trả khác	168.000.000	218.000.000
<b>Cộng</b>	<b>168.000.000</b>	<b>5.292.179.525</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>24.077.276.000</b>	<b>24.807.776.000</b>
Phải trả dài hạn khác	24.077.276.000	24.807.776.000
- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	2.191.500.000	2.191.500.000
- Công ty TNHH Đồng Phát (*)	-	730.500.000
- UBND tỉnh Hà Nam (**)	21.885.776.000	21.885.776.000
<b>Cộng</b>	<b>24.077.276.000</b>	<b>24.807.776.000</b>

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

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

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

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

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

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

**Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	245.809.970.000	-	<b>31.742.714.552</b>	<b>277.552.684.552</b>
Tăng vốn trong năm trước	29.145.560.000	-	-	29.145.560.000
Lãi trong năm trước	-	-	95.373.847.349	95.373.847.349
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức năm 2020	-	-	(12.290.498.500)	(12.290.498.500)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(29.145.560.000)	(29.145.560.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>274.955.530.000</b>	-	<b>85.680.503.401</b>	<b>360.636.033.401</b>
Tăng vốn trong năm (*)	32.404.720.000	-	-	32.404.720.000
Lãi trong năm	-	-	99.306.630.692	99.306.630.692
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	(40.653.385.900)	(40.653.385.900)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>307.360.250.000</b>	-	<b>144.333.748.193</b>	<b>451.693.998.193</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/DTD/NQ- ĐHĐCĐ ngày 29/04/2021, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế như sau:

Chi trả cổ tức còn lại của năm 2020	8.248.665.900
Phát hành tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế	27.494.720.000
Phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế	4.910.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.653.385.900</b>

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2021	01/01/2021
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cương	29,01%	89.152.800.000	81.048.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,02%	15.423.000.000	13.780.000.000
- Các đối tượng khác	65,98%	202.784.450.000	180.127.530.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>307.360.250.000</b>	<b>274.955.530.000</b>

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm 2021	Năm 2020
- 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	40.653.385.900	36.361.878.975

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Cổ phiếu</b>		
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>30.736.025</b>	<b>27.495.553</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	30.736.025	27.495.553
- Cổ phiếu phổ thông	30.736.025	27.495.553
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>30.736.025</b>	<b>27.495.553</b>
- Cổ phiếu phổ thông	30.736.025	27.495.553
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

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

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán bê tông	44.155.632.996	43.513.879.318
- Doanh thu xây lắp	281.094.477.223	240.425.770.782
- Doanh thu khác	18.867.871.686	13.994.155.349
<b>Cộng</b>	<b>344.117.981.905</b>	<b>297.933.805.449</b>
<b>Doanh thu các bên liên quan</b>	<b>154.595.644.727</b>	<b>148.879.170.761</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	154.318.181.818	148.829.383.661
- Công ty Cổ phần Tân Cảng- Đồng Văn Hà Nam	-	49.787.100
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	277.462.909	-
<b>Cộng</b>	<b>154.318.181.818</b>	<b>148.829.383.661</b>
<b>6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Giảm giá hàng bán		2.861.586.402
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.861.586.402</b>
<b>6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
- Giá vốn bán bê tông	41.412.644.969	37.974.860.677
- Giá vốn xây lắp	241.252.275.178	186.315.914.054
- Giá vốn bán hàng khác	19.682.882.346	18.490.851.412
<b>Cộng</b>	<b>302.347.802.493</b>	<b>242.781.626.143</b>
<b>6.4 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	353.047.390	352.941.938
Lãi từ các khoản đầu tư	81.609.394.707	71.601.380.974
<b>Cộng</b>	<b>81.962.442.097</b>	<b>71.954.322.912</b>
<b>6.5 Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lãi tiền vay	2.403.661.975	3.301.296.109
Hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(376.444.537)	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	3.929.541.374	4.863.339.007
<b>Cộng</b>	<b>5.956.758.812</b>	<b>8.164.635.116</b>



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

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

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

Mẫu số B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

**6.6 Thu nhập khác**

Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	100.000.000	47.848.482
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	170.333.336
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	100.000.000	218.181.818
Thu bồi thường bảo hiểm	-	71.732.000
Thu nhập khác	84.320.001	-
<b>Cộng</b>	<b>184.320.001</b>	<b>119.580.482</b>

Năm 2021	Năm 2020
100.000.000	47.848.482
-	170.333.336
100.000.000	218.181.818
-	71.732.000
84.320.001	-
<b>184.320.001</b>	<b>119.580.482</b>

**6.7 Chi phí khác**

Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	268.162.127	67.142.859
- Giá trị còn lại	909.071.218	267.142.859
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	640.909.091	200.000.000
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	-
<b>Cộng</b>	<b>1.067.779.956</b>	<b>1.371.450.999</b>

Năm 2021	Năm 2020
268.162.127	67.142.859
909.071.218	267.142.859
640.909.091	200.000.000
389.617.829	674.308.140
50.000.000	630.000.000
300.000.000	-
60.000.000	-
<b>1.067.779.956</b>	<b>1.371.450.999</b>

**6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	4.213.012.144	2.760.308.290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	932.339.013	566.713.601
Chi phí nhân công	2.028.581.094	2.193.594.689
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	402.006.429	-
Tiền thuê mặt bằng	850.085.608	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.838.112.274	10.389.787.985
<b>Cộng</b>	<b>13.051.124.418</b>	<b>13.150.096.275</b>

Năm 2021	Năm 2020
4.213.012.144	2.760.308.290
932.339.013	566.713.601
2.028.581.094	2.193.594.689
402.006.429	-
850.085.608	-
8.838.112.274	10.389.787.985
<b>13.051.124.418</b>	<b>13.150.096.275</b>

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	245.409.263.048	183.447.858.035
Chi phí nhân công	32.261.151.336	9.634.638.053
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.977.985.604	15.944.216.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.717.780.518	46.905.352.362
Chi phí bằng tiền khác	4.161.582.454	23.742.796.183
<b>Cộng</b>	<b>310.527.762.960</b>	<b>279.674.860.997</b>

Năm 2021	Năm 2020
245.409.263.048	183.447.858.035
32.261.151.336	9.634.638.053
16.977.985.604	15.944.216.364
11.717.780.518	46.905.352.362
4.161.582.454	23.742.796.183
<b>310.527.762.960</b>	<b>279.674.860.997</b>

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	103.841.278.324	101.678.313.908
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	895.550.182	722.695.432
+ Chi phí không được trừ	895.550.182	722.695.432
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	81.609.394.707	71.601.380.974
+ Lãi cổ tức được chia trong năm	81.609.394.707	71.601.380.974
Truy thu thuế TNDN của các năm trước	-	144.540.885
Thu nhập chịu thuế	23.127.433.799	30.799.628.366
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN của các năm trước	(90.839.128)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>4.534.647.632</b>	<b>6.304.466.559</b>

Năm 2021	Năm 2020
103.841.278.324	101.678.313.908
895.550.182	722.695.432
895.550.182	722.695.432
81.609.394.707	71.601.380.974
81.609.394.707	71.601.380.974
-	144.540.885
23.127.433.799	30.799.628.366
20%	20%
(90.839.128)	-
<b>4.534.647.632</b>	<b>6.304.466.559</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

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

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

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

#### 8.3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

##### 8.3.1 Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Năm nay

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Bé tổng thương phẩm	Xây lắp	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	44.155.632.996	281.094.477.223	18.867.871.686	344.117.981.905
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán	41.412.644.969	241.252.275.178	19.682.882.346	302.347.802.493
Lợi nhuận gộp	2.742.988.027	39.842.202.045	(815.010.660)	41.770.179.412
Tổng tài sản				746.491.032.994
Nợ phải trả				294.797.034.801
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ				3.759.444.575
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				23.024.394.166
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí dài hạn				
Năm trước				
CHỈ TIÊU	Bé tổng thương phẩm	Xây lắp	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	43.513.879.318	240.425.770.782	13.994.155.349	297.933.805.449
Các khoản giảm trừ doanh thu		2.861.586.402		2.861.586.402
Giá vốn hàng bán	37.974.860.677	186.315.914.054	18.490.851.412	242.781.626.143
Lợi nhuận gộp	5.539.018.641	51.248.270.326	(4.496.696.063)	52.290.592.904
Tổng tài sản				753.313.860.725
Nợ phải trả				392.677.827.324
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ				35.762.202.869
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				18.767.689.207
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí dài hạn				

**8.3 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

**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 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 bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 09-DN**

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

Đơn vị tính: VND

**(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.

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>31/12/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.797.405.208	-	10.797.405.208
Phải thu khách hàng	108.780.309.053	-	108.780.309.053
Đầu tư	5.154.868.620	331.674.900.000	336.829.768.620
Phải thu khác	496.030.458	41.314.641.969	41.810.672.427
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.564.456.269)	-	(1.564.456.269)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(12.016.738.158)	(12.016.738.158)
<b>Tổng cộng</b>	<b>123.664.157.070</b>	<b>360.972.803.811</b>	<b>484.636.960.881</b>
Các khoản vay và nợ	106.930.119.099	11.528.162.000	118.458.281.099
Phải trả người bán	40.626.182.236	-	40.626.182.236
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	6.809.362.246	24.077.276.000	30.886.638.246
<b>Tổng cộng</b>	<b>154.365.663.581</b>	<b>35.605.438.000</b>	<b>189.971.101.581</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(30.701.506.511)</b>	<b>325.367.365.811</b>	<b>294.665.859.300</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.308.238.069	-	14.308.238.069
Phải thu khách hàng	165.382.955.944	-	165.382.955.944
Đầu tư	4.827.098.251	331.674.900.000	336.501.998.251
Phải thu khác	19.399.020	4.400.708.872	4.420.107.892
Tài sản tài chính khác	-	-	-
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(8.463.641.321)	(8.463.641.321)
<b>Tổng cộng</b>	<b>183.375.241.444</b>	<b>327.611.967.551</b>	<b>510.987.208.995</b>
Các khoản vay và nợ	57.621.376.370	13.608.242.000	71.229.618.370
Phải trả người bán	129.011.647.876	-	129.011.647.876
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	22.357.643.539	24.807.776.000	47.165.419.539
<b>Tổng cộng</b>	<b>208.990.667.785</b>	<b>38.416.018.000</b>	<b>247.406.685.785</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(25.615.426.341)</b>	<b>289.195.949.551</b>	<b>263.580.523.210</b>

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 09-DN**

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

Đơn vị tính: VND

## (iv) Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	01/01/2021	31/12/2021	01/01/2021
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.797.405.208	14.308.238.069	10.797.405.208	14.308.238.069
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.154.868.620	4.827.098.251	5.154.868.620	4.827.098.251
Phải thu khách hàng và phải thu khác	109.276.339.511	165.402.354.964	107.711.883.242	164.239.905.124
Tài sản khác	6.509.690.491	4.703.377.644	6.509.690.491	4.703.377.644
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	331.674.900.000	331.674.900.000	(*)	(*)
<b>Tổng cộng</b>	<b>463.413.203.830</b>	<b>520.915.968.928</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	118.458.281.099	71.229.618.370	118.458.281.099	71.229.618.370
Phải trả người bán	40.626.182.236	129.011.647.876	40.626.182.236	129.011.647.876
Phải trả khác	24.245.276.000	30.099.955.525	24.245.276.000	30.099.955.525
<b>Tổng cộng</b>	<b>183.329.739.335</b>	<b>230.341.221.771</b>	<b>183.329.739.335</b>	<b>230.341.221.771</b>

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2021 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 kỳ tài chính.

**8.6 Thông tin về các bên liên quan**Các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Hà Nam	Phó 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
Ông Nguyễn Đức Dự	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Ông Phạm Văn Hà	Hà Nam	Thành viên 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 RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 09-DN**

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

Đơn vị tính: VND

Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần 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 bên liên quan còn bao gồm những các cá nhân có liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật như bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột....

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	Bán hàng hóa và dịch vụ	303.753.100
	Thu tiền hàng hóa và dịch vụ	300.000.000
	Các khoản trả hộ	114.334.935
	Mua hàng hóa và dịch vụ	27.378.264.885
	Trả tiền mua hàng hóa và dịch vụ	29.972.485.264
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Bán hàng hóa, dịch vụ	169.750.000.000
	Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ	128.425.535.850
	Cổ tức được chia	81.609.394.707
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Nhận tiền chia cổ tức	81.609.394.707
	Vay tiền	10.000.000.000
	Bán bê tông	155.105.500
	Thu tiền bán bê tông	155.105.500

Lương và thù lao chi trả trong năm cho các thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	159.324.181
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	91.205.385
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc	79.234.338
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	-
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	58.660.615
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	58.873.154
Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng Ban kiểm soát	-
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên ban Kiểm soát	88.640.000
Ông Phạm Văn Hà	Thành viên ban Kiểm soát	70.787.115
<b>Tổng cộng</b>		<b>606.724.788</b>

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

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

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

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

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính: VND

**8.7 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng.

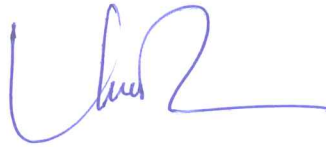
Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2022

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*

